

**UCHWAŁA NR LXXIV/571/24
RADY MIASTA BIELSK PODLASKI**

z dnia 27 lutego 2024 r.

**w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów
zagospodarowania przestrzennego miasta Bielsk Podlaski**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) Rada Miasta Bielsk Podlaski uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Bielsk Podlaski za lata 2018 – 2023 wraz z oceną aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych oraz wieloletnim programem sporządzania planów miejscowych”, sporządzonej przez Burmistrza Miasta Bielsk Podlaski w celu oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Bielsk Podlaski przyjętego Uchwałą Nr V/26/1999 Rady Miejskiej w Bielsku Podlaskim z dnia 27 stycznia 1999 r. zmienionego uchwałami Rady Miasta Bielsk Podlaski: Nr XXXIII/184/05 z dnia 29 marca 2005 r., Nr XLVIII/230/05 z dnia 29 listopada 2005 r., Nr LIV/273/06 z dnia 30 maja 2006 r., Nr XXVII/129/08 z dnia 12 sierpnia 2008 r., Nr XVI/100/12 z dnia 31 stycznia 2012 r., Nr XI/89/15 z dnia 28 września 2015 r., Nr VII/64/19 z dnia 23 kwietnia 2019 r. (dalej jako Studium) oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Miasta Bielsk Podlaski.

§ 2. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Bielsk Podlaski za lata 2018 – 2023 wraz z oceną aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych oraz wieloletnim programem sporządzania planów miejscowych” stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

§ 3. Stwierdza się, iż ustalenia Studium z 2015 r. wraz z jego zmianą z 2019 r. są aktualne, jednakże z uwagi na wprowadzoną nowelizację ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która uchyla studium z dniem 31.12.2025 r. i jednocześnie pozbawia możliwości zmiany Studium w okresie przejściowym – zmiana Studium pozostaje bezprzedmiotowa.

§ 4. Stwierdza się, że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które zostały opracowane i uchwalone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym nie spełniają wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ich treść zawiera znacząco mniej szczegółów niż stanowi obowiązująca ustawa. W miarę potrzeb oraz możliwości finansowych gminy można dokonywać ich zmian.

§ 5. Stwierdza się, że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalane na podstawie ustawy z 2003 r. zachowują aktualność, zarówno pod względem merytorycznym jak i formalnym, z zastrzeżeniem możliwości wprowadzania zmian w zależności od bieżących potrzeb, składanych wniosków i innych zmiennych w czasie uwarunkowań.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Andrzej Roszczenko

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr LXXIV/571/24
Rady Miasta Bielsk Podlaski
z dnia 27 lutego 2024 roku

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA
BIELSK PODLASKI ZA LATA 2018 – 2023 WRAZ Z OCENĄ AKTUALNOŚCI
OBOWIĄZUJĄCYCH DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH ORAZ
WIELOLETNIM PROGRAMEM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH
sporządzona na dzień 31 stycznia 2024 r. na podstawie art. 32 ustawy
z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym sporządzonej przez Burmistrza Miasta Bielsk Podlaski**

Bielsk Podlaski 2024 r.

1. Podstawa opracowania i cel opracowania.

Potrzeba przeprowadzenia analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Bielsk Podlaski, w tym ocena aktualności obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów jest wymogiem formalnym wynikającym z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.*) zwanej dalej u.o.p.i.z.p.

Zgodnie z art. 32 ww. ustawy „w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych (...) Burmistrz gminy dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postęp w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium (...)”. Powyższą ocenę należy wykonać, co najmniej jeden raz w czasie kadencji Rady Miasta.

Zgodnie z ww. ustawą Burmistrz Miasta przekazuje Radzie Miasta wyniki przedmiotowej analizy, po wcześniejszym uzyskaniu opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Po zapoznaniu się z wynikami przeprowadzonej analizy, Rada Miasta podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne w całości lub części, w dalszej kolejności podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium lub planu miejscowego.

Poprzednia analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Bielsk Podlaski została sporządzona na lata 2014 – 2018 oraz została przyjęta Uchwałą nr XLVIII/402/18 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 25 września 2018 r.

Niniejsze opracowanie obejmuje okres od 1 listopada 2018 r. do 31 stycznia 2024r. z uwzględnieniem stanu prawnego na ten dzień.

2. Niniejsza analiza obejmuje:

- ocenę aktualności obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bielsk Podlaski;
- ocenę aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- analizę zgłoszonych wniosków,
- analizę struktury zagospodarowania przestrzennego miasta wg obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta wg wydanych decyzji o warunkach zabudowy i wydanych pozwoleń na budowę,
- wieloletni program sporządzania miejscowych planów.

Na wstępie niniejszego opracowania należy podkreślić, iż 24 września 2023 roku weszła w życie nowelizacja ustawy u.o.p.i.z.p. Na mocy nowych

przepisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ma zostać zastąpione planem ogólnym gminy. W przeciwieństwie do studium będzie on aktem prawa miejscowego. Oznacza to, że będzie miał on moc prawną, a jego ustalenia będą wiążące przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Ustalone zostaną w nim m. in. strefy planistyczne, gminne standardy urbanistyczne, obszary uzupełnienia zabudowy, obszary uzupełnienia zabudowy śródmiejskiej. Obecnie miasta i gminy są w okresie przejściowym. Zgodnie z zapisami znowelizowanej ustawy - na sporządzenie planu ogólnego gminy mają czas do końca 2025 roku.

3. Materiały wejściowe.

Materiały wejściowe do opracowania stanowią:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Bielsk Podlaski przyjęte Uchwałą Rady Miasta Nr XI/89/15 z dnia 28 września 2015 r.
- zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bielsk Podlaski (Uchwała Nr VII/64/19 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 23 kwietnia 2019 r.)
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze miasta Bielsk Podlaski;
- wnioski indywidualne do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Miasta Bielsk Podlaski;
- rejestr wydanych decyzji o warunkach zabudowy;
- liczba wydanych pozwoleń na budowę w okresie 2018-2023 (www.gunb.gov.pl).

4. Podstawy formalne zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta.

Od 11 lipca 2003 r. zaczęła obowiązywać ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzająca znaczące zmiany w stosunku do poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 9 ustawy z 2003 r. obecnie politykę przestrzenną Miasta Bielsk Podlaski w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego określa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Bielsk Podlaski przyjęte Uchwałą Rady Miasta Nr XI/89/15 z dnia 28 września 2015 r.

Obowiązująca ustawa z 2003 r. w zakresie prowadzenia działalności decyzyjnej w gospodarowaniu przestrzenią utrzymywała, jako podstawę wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę - miejscowy plan, a w sytuacji braku takiego planu dała

możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa dwa rodzaje decyzji administracyjnych:

- decyzje o warunkach zabudowy – podstawowy rodzaj decyzji wydawanych w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego – wyjątkowy rodzaj decyzji wydawanych w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla inwestycji związanych ze szczególnym interesem publicznym;

Obecnie miasto Bielsk Podlaski posiada niepełne pokrycie obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które stanowią podstawę do realizacji zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Bielsk Podlaski wynosi obecnie ok. 24%.

W związku z powyższym w mieście Bielsk Podlaski – do momentu uchwalenia nowego instrumentu planistycznego jakim będzie plan ogólny gminy – wydaje się decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. W momencie uchwalenia planu ogólnego miasta Bielsk Podlaski decyzje o warunkach zabudowy będą wydawane wyłącznie na obszarach uzupełnienia zabudowy. Jeżeli dana inwestycja będzie zlokalizowana poza takim obszarem, co do zasady gmina nie będzie mogła wydać „wuzetki”.

22 grudnia 2023 r. w Dzienniku Ustaw opublikowane zostało rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (*Dz.U. 2023 r. poz. 2758*). Ustalenia planu ogólnego będą uwzględniać m.in. politykę przestrzenną gminy, obszary ochrony przyrody, tereny górnicze, infrastrukturę społeczną i transportową, oraz zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.

Do dnia sporządzenia niniejszej analizy nie zostało opublikowane Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym. Zastany stan prawny nie pozwala przystąpić do opracowania Planu Ogólnego miasta Bielsk Podlaski.

5. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bielsk Podlaski.

5.1. Studium jako dokument planistyczny.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest podstawowym narzędziem kształtowania polityki przestrzennej samorządu.

Głównym zadaniem studium jest określenie polityki przestrzennej gminy, wpisanej w politykę przestrzenną państwa oraz ogólnych kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy. Studium ma także za zadanie sformułowanie lokalnych uwarunkowań, celów i programów rozwoju, tym samym jest dokumentem wytyczającym ogólną politykę przestrzenną gminy i jednocześnie posiada charakter wytycznych do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego, jednak jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów.

Podkreślić należy, że studium nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, co powoduje, że zabudowa i zagospodarowanie terenu nie zawsze są zgodne z ustaleniami studium. Obecnie proces budowlany jest realizowany głównie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a aktualne przepisy prawne nie narzucają konieczności, aby decyzja o warunkach zabudowy była zgodna z ustaleniami studium. W związku z powyższym z czasem dochodzi do rozbieżności pomiędzy zapisami studium, a faktycznym sposobem zagospodarowania terenu.

Rozwiązaniem powyższego problemu ma być wprowadzenie nowego instrumentu planistycznego jakim jest plan ogólny gminy, który ukróci proces rozlewania się zabudowy i tzw. „dowolności” w zabudowie.

5.2. Studium z 2015 r. wraz z zmianą Studium z 2019 r.

W okresie objętym analizą t.j. 2018 – 2023 – przeprowadzono jedną zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bielsk Podlaski przyjętą Uchwałą Nr VII/64/19 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 23 kwietnia 2019 r.

Prace planistyczne nad powyższą zmianą zostały podjęte na podstawie uchwały Nr XXXIII/ 274/ 17 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 29 sierpnia 2017 r.

Zmiana Studium podyktowana była koniecznością:

- powiększenia cmentarza przy ul. Mickiewicza od strony południowo – zachodniej oraz
- dopuszczeniu możliwości przesunięcia stacji RPZ II wraz z wyjściami linii elektroenergetycznych w rejonie ul. Orłańskiej.

Prace planistyczne polegały na częściowej zmianie studium w dwóch obszarach. Na pierwszy z obszarów, o którym mowa wyżej składają się części działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 2270/ 7 i 2270/8 położone przy ul. Mickiewicza. W skład drugiego z obszarów położonego przy ul. Orłańskiej wchodzi działki ozn. numerami ewidencyjnymi: 2/1, 2/3, 2/4, 8/1, 8/2, 9, 14 i 15 oraz części działek oznaczonych numerami: 1, 7/1, 10, 13, stanowiących pasy drogowe.

Procedura poszerzania cmentarza wymagała zmiany Studium, a następnie uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczonego pod cmentarz. Druga ze zmian dotyczyła terenów RPZ II- rezerwowego punktu zasilania oraz jego bezpośredniego sąsiedztwa.

Na podstawie art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poinformowano mieszkańców o wyłożeniu do publicznego wglądu oraz o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie ww. zmiany części Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bielsk Podlaski. W wyznaczonym terminie (t.j. do 24 stycznia 2019 r.) nie wpłynęły żadne uwagi od zainteresowanych, w związku z czym nie zaistniała potrzeba ich rozpatrzenia.

Pod względem merytorycznym należy stwierdzić, iż ustalenia Studium z 2015 r. wraz z jego zmianą z 2019 r. są aktualne, jednakże ze względu na dynamiczny rozwój miasta mogą wymagać dokonania zmian w niektórych aspektach w odniesieniu do wybranych terenów. W związku z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która wprowadziła m.in. utratę ważności studium z dniem 31.12.2025 r. jednocześnie uniemożliwiła dokonywanie zmian zapisów tego dokumentu.

6. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

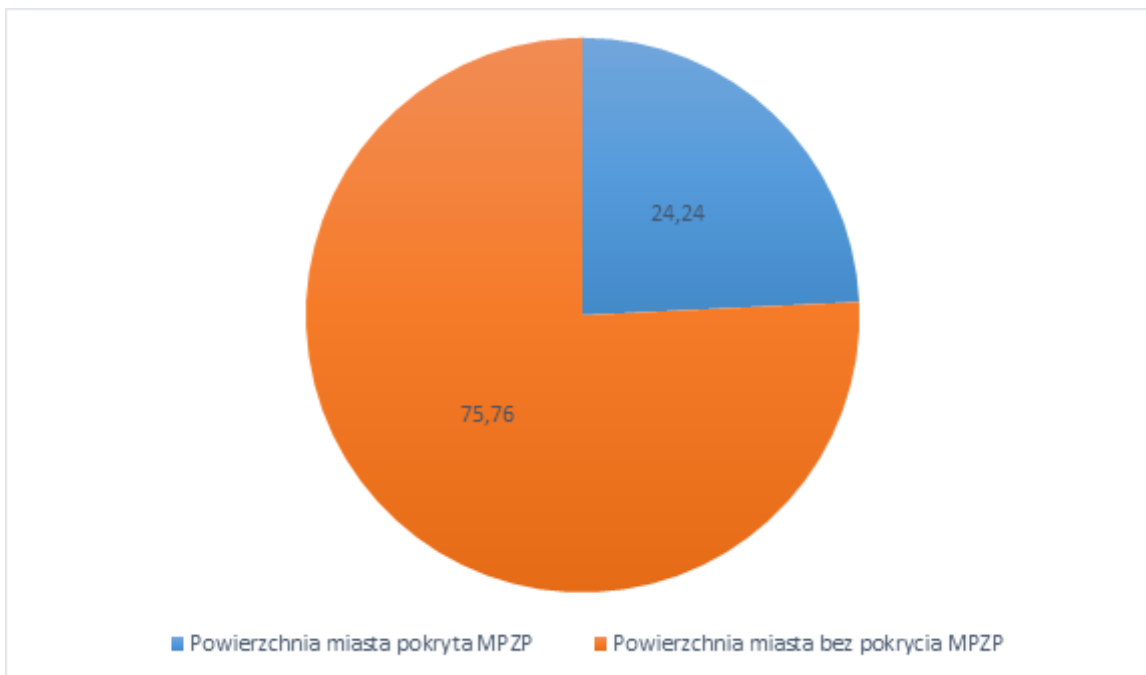
Ocena miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Bielsk Podlaski wg stanu na dzień 31 stycznia 2024 r. obejmuje obowiązujące miejscowe plany. Nie ma obecnie miejscowych planów w trakcie procedowania.

6.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w mieście Bielsk Podlaski.

Obszar miasta Bielsk Podlaski posiada częściowe pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wynosi ok. 24%. Na obszarach, gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wydawane są decyzje o warunkach zabudowy. Szczegółowe dane znajdują się poniżej.

- Powierzchnia miasta Bielsk Podlaski: 2702,4880 ha
- Powierzchnia miasta pokryta MPZP: 654,9870 ha (24,24%)
- Powierzchnia miasta bez pokrycia MPZP: 2047,5010 ha (75,76%)

Wykres nr 1. Procentowy udział powierzchni miasta pokrytej MPZP w stosunku do powierzchni miasta.



W poniższej tabeli zamieszczono wykaz obowiązujących miejscowych planów na terenie miasta Bielsk Podlaski.

Tabela nr 1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w mieście Bielsk Podlaski.

L.p.	Nazwa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany planu	Numer i data uchwały zatwierdzającej	Pow. [ha]	Główne przeznaczenie
1.	zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Bielska Podlaskiego	Uchwała Nr IX/52/99 Rady Miejskiej w Bielsku Podlaskim z dn. 27 maja 1999 r.	6,80	OS, U
2.	zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Bielska Podlaskiego	Uchwała Nr IX/53/99 Rady Miejskiej w Bielsku Podlaskim z dn. 27 maja 1999 r.	1,60	OS,U
3.	zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Bielska Podlaskiego	Uchwała Nr XI/73/99 Rady Miejskiej w Bielsku Podlaskim z dn. 31 sierpnia 1999 r.	8,42	U, H
4.	zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania	Uchwała Nr XI/74/99 Rady Miejskiej w Bielsku Podlaskim z	0,03	MN

	przestrzennego m. Bielska Podlaskiego (rejon skrzyżowania ulicy Widowskiej i Chmielnej)	dn. 31 sierpnia 1999 r.		
5.	zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Bielska Podlaskiego	Uchwała Nr XV/96/99 Rady Miejskiej w Bielsku Podlaskim z dn. 1 grudnia 1999 r.	2,50	ZC
6.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Bielsku Podlaskim w rejonie ulic: Wojska Polskiego i Jana Pawła II	Uchwała Nr XIX/118/00 Rady Miejskiej w Bielsku Podlaskim z dn. 12 kwietnia 2000 r.	17,36	OSK, MU
7.	zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Bielska Podlaskiego	Uchwała Nr XIX/119/00 Rady Miejskiej w Bielsku Podlaskim z dn. 12 kwietnia 2000 r.	0,09	U,SR
8.	zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Bielska Podlaskiego	Uchwała Nr XXIII/139/00 Rady Miejskiej w Bielsku Podlaskim z dn. 23 sierpnia 2000 r.	18,09	UZ
9.	miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Szarych Szeregów w Bielsku Podlaskim	Uchwała Nr XLVIII/231/05 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 29 listopada 2005 r.	6,93	MN
10.	miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy techniczno – produkcyjnej w Bielsku Podlaskim przy ul. Kleszczelowskiej	Uchwała Nr XLVIII/232/05 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 29 listopada 2005 r.	26,64	P, U
11.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w Bielsku Podlaskim, ograniczonego ulicami: Al. J. Piłsudskiego,	Uchwała Nr XLVIII/233/05 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 29 listopada 2005 r.	55,52	P, U, MN

	Żwirki i Wigury, Kleeberga i terenami PKP			
12.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w Bielsku Podlaskim, ograniczonego ulicami: Białowieską, Pogodną i Warzywną oraz granicą miasta	Uchwała Nr XLVIII/234/05 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 29 listopada 2005 r	33,51	MN, U
13.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zbiornika wodnego i jego otoczenia w dzielnicy Studziwody w Bielsku Podlaskim, woj. podlaskie	Uchwała Nr LII/266/06 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 28 marca 2006 r.	13,39	R, WS
14.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów części Miasta Bielsk Podlaski przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową;	Uchwała Nr XXVII/130/08 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 12 sierpnia 2008 r.	49,25	MN, U
15.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadzającego zakaz zabudowy terenów zalewowych doliny rzeki Białej wchodzących w skład systemu ekologicznego miasta Bielsk Podlaski	Uchwała Nr XXXIV/178/09 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 28 stycznia 2009 r.	138,64	R
16.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w Bielsku Podlaskim, ograniczonego ulicami: Al. J. Piłsudskiego, Żwirki i Wigury, Kleeberga i terenów PKP	Uchwała Nr XXXIII/170/08 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 19 grudnia 2008 r.	1,42	PU
17.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu	Uchwała Nr XIV/86/11 Rady Miasta Bielsk Podlaski	8,28	R, EE

	stacji RPZII w Bielsku Podlaskim	z dnia 16 grudnia 2011r.		
18.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Bielsk Podlaski obejmującego obręb ulic: Białowieskiej, Wrzosowej i Hołowieskiej	Uchwała Nr XVI/101/12 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 31 stycznia 2012 r.	0,62	MN
19.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Bielsk Podlaski położonego przy ul. Białowieskiej	Uchwała Nr XXII/138/12 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 29 sierpnia 2012r.	3,11	MN, U
20.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu cmentarzy przy ulicy Mickiewicza w Bielsku Podlaskim.	Uchwała Nr XLIX/325/14 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 29 października 2014r.	26,96	ZC,R
21.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w zachodniej części miasta przy ul. Brańskiej w Bielsku Podlaskim	Uchwała Nr V/41/19 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 26 lutego 2019 r.	12,33	P
22.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w południowo-wschodniej części miasta ograniczonego ulicami: Pogodną oraz projektowanymi drogami 9KD-D i 8KD-D w Bielsku Podlaskim	Uchwała Nr V/42/19 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 26 lutego 2019 r.	2,21	MN
23.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dwóch terenów położonych w Bielsku Podlaskim – obszaru ograniczonego ulicami: Graniczną, Białostocką, Kleeberga, Wierzbową i granicą	Uchwała Nr VII/63/19 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 23 kwietnia 2019 r.	227,85	U, UC, P, MN

	miasta, a także obszaru położonego w rejonie ul. Wojska Polskiego i ul. Grabniak – etap I			
24.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Bielsk Podlaski, rejon ul. Mickiewicza	Uchwała Nr LI/388/22 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 28 czerwca 2022 r.	21,12	ZC, MN,U, P

OSK - teren urządzeń sakralnych i kościelnych

MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej

P – tereny produkcyjne

OS - teren projektowanego zespołu sakralnego i usług z zakresu edukacji i kultury

U – tereny usługowe

ZC - teren projektowanego cmentarza ekumenicznego

R– teren objęty zakazem zabudowy

WS - teren projektowanego zbiornika wodnego

SR - teren stacji redukcyjnej

UZ – strefa wokół szpitala

EE - teren lokalizacji stacji elektroenergetycznej

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Zasięgi poszczególnych obszarów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przedstawiono na **Rysunku nr 1**.

W okresie objętym analizą t.j. 2018 – 2023 – uchwalono 4 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zamieszczone w powyżej tabeli pod pozycją 21, 22, 23, 24.

Biorąc pod uwagę przepisy prawne – ustawy na podstawie których zostały sporządzone poszczególne plany (formę i zawartość tekstów oraz skalę rysunków), a także daty ich zatwierdzenia, obowiązujące plany podzielono na grupy:

6.2. Plany uchwalone na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r.,

w ramach których wyróżnia się:

- plany zatwierdzone w latach 1999 – 2000 (poz. 1 – 8 w tabeli nr 1): obejmują one małe fragmenty miasta i nie mają znaczącego udziału w pokryciu obszaru miasta miejscowymi planami, jednakże nadal obowiązują.

W odniesieniu do zawartości merytorycznej wymienionych miejscowych planów, należy stwierdzić, że określają one ogólne przeznaczenie terenów i warunki ich zabudowy i zagospodarowania, adekwatne do skali rysunku planu tj. głównie 1:5000.

Analizowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zostały sporządzone na podstawie poprzedniej ustawy z 1994 r., dlatego zarówno treść tekstowa, jak i graficzna dokumentu całkowicie nie odpowiada wymogom obecnie obowiązującej u.o.p.i.z.p.

Zgodnie z zapisami obowiązującej u.o.p.i.z.p. „rysunek planu 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 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*).

W związku ze sporządzaniem rysunków planów głównie w skali 1:5000 są one mało czytelne i o wiele mniej szczegółowe niż obecne dokumenty.

Pod względem formalnym całkowitej zmianie uległy wymagania dotyczące procedury planistycznej. Nie ma to jednak znaczenia dla ustaleń planów.

Wskazane powyżej plany zarówno pod względem merytorycznym, jak i formalnym nie uwzględniają wymogów obecnych przepisów.

6.3. Plany uchwalone na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.,

w ramach których wyróżnia się:

- plany zatwierdzone w latach 2005 – 2014 (poz. 9 - 20 w tabeli nr 1)

Jest to grupa planów uchwalona w okresie od wejścia w życie u.o.p.i.z.p. z 2003r. do 2014 r., czyli do roku w którym została sporządzona poprzednia analiza aktualności Studium i uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Bielsk Podlaski na lata 2014-2018.

- plany zatwierdzone w latach 2019 – 2022 (poz. 21 - 24 w tabeli nr 1), tj. w okresie objętym niniejszą „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Bielsk Podlaski za lata 2018 – 2023...”. Plany sporządzone w tym okresie są zdecydowanie najbardziej aktualne, zwłaszcza w odniesieniu do zamierzeń inwestycyjnych zarówno publicznych jak i prywatnych oraz oczekiwań mieszkańców.

Plany sporządzone na podstawie ustawy z 2003 r. to zdecydowana większość planów obowiązujących na terenie miasta Bielsk Podlaski – aż 16 z 24.

7. Ocena aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W okresie objętym analizą t.j. 2018 – 2023 – uchwalono 4 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W związku ze stosunkowo krótkim okresem obowiązywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych w okresie 2018-2023 ich ustalenia są aktualne i nie wymagają zmian. Potwierdzeniem tego jest fakt, iż w okresie od 2018-2023 wpłynęły zaledwie 3 wnioski dotyczące utworzenia bądź zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Należy również podkreślić, iż ewentualna zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wiąże się również z koniecznością zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, co w obecnej chwili ze względu na nowelizację u.o.p.i.z.p. (obowiązek sporządzenia planu ogólnego gminy do końca 2025 roku) nie jest uzasadnione ekonomicznie.

8. Ocena aktualności planu ogólnego miasta Bielsk Podlaski.

Nie przeprowadzono oceny planu ogólnego. Wymóg opracowania tego rodzaju dokumentu planistycznego wprowadzony został ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, która weszła w życie z dniem 24 września 2023 roku. W kolejnych latach planowane jest prowadzenie prac projektowych mających na celu sporządzenie niniejszego dokumentu, który następnie przedstawiony

zostanie Radzie Miasta Bielsk Podlaski w celu uchwalenia. Ocena aktualności obowiązującego już dokumentu stanowić będzie przedmiot przyszłych analiz.

9. Analiza wniosków w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W analizowanych latach 2018 – 2023 łącznie wpłynęły 3 wnioski dotyczące obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Pierwszy wniosek dotyczył przystąpienia do sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla cz. miasta Bielsk Podlaski (dz. nr geod. 59/37) stanowiącej tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo Państwa na tereny zabudowy usługowej.

Drugi wniosek dotyczył zmiany przeznaczenia w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar, na którym znajdują tereny zalewowe rzeki Białej wchodzących w skład systemu ekologicznego miasta Bielsk Podlaski na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Trzeci wniosek dotyczył rzekomej niezgodności planu ze Studium i zmiany przeznaczenia gruntów opisanych w m.p.z.p jako tereny rolne na zabudowę mieszkaniową i usługową.

Powyższa analiza pozwala stwierdzić, że liczba wniosków dotyczących zmiany obowiązujących dokumentów planistycznych jest stosunkowo niewielka, co pozwala stwierdzić, że ich aktualność jest wystarczająca.

10. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Bielsk Podlaski – ruch budowlany w świetle obowiązujących dokumentów planistycznych oraz wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę.

Przeznaczenie terenów wg obowiązujących miejscowych planów oraz rezerwy terenów budowlanych.

Różnorodne przeznaczenie terenów ustalonych w 24 obowiązujących na terenie miasta Bielsk Podlaski planach zostało sklasyfikowane, w sposób który umożliwił wskazanie 6 głównych grup terenów. Są to:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które obejmują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o różnej intensywności, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy mieszkaniowej z dużym udziałem zieleni, zabudowy rekreacji indywidualnej (w ramach której często dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej);
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, które obejmują zarówno tereny samodzielnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jak i te z towarzyszącymi usługami;

- tereny zabudowy produkcyjnej, które obejmują tereny produkcyjne, przemysłowe, składów i magazynów, często z towarzyszącą funkcją usługową;
- tereny zabudowy usługowej, które obejmują tereny usługowe o różnorodnej funkcji, w tym tereny usług publicznych, tereny usługowe z dopuszczeniem realizacji zabudowy mieszkaniowej, a także tereny usługowe z dużym udziałem zieleni jak np. tereny sportu i rekreacji;
- tereny rolnicze, łąk i pastwisk, zieleni miejskiej, które obejmują szeroko pojęte tereny biologicznie czynne (z wyłączeniem lasów) – upraw rolnych, nieużytków zielonych, łąk i pastwisk w dolinach rzek, a także zielenią miejską tj. parki, skwery i cmentarze;
- tereny zalewowe doliny rzeki Białej wchodzących w skład systemu ekologicznego miasta Bielsk Podlaski.

Tabela nr 2. Bilans przeznaczenia terenów MPZP we wszystkich obowiązujących planach.

L.p.	Przeznaczenie w MPZP	Łączna powierzchnia przeznaczeń [ha]	Łączna powierzchnia przeznaczeń [%]
1.	usługi publiczne	3,6880	0,58
2.	produkcyjne	97,8731	15,27
3.	komunikacyjne	88,0264	13,73
4.	rolnicze-zabudowa zagrodowa	4,6823	0,73
5.	usługowe	95,5690	14,91
6.	mieszkaniowe jednorodzinne	60,8675	9,49
7.	rolnicze	80,9354	12,62
8.	zieleni i wód	172,0952	26,84
9.	infrastruktury technicznej	30,8410	4,81
10.	mieszkaniowe wielorodzinne	6,5218	1,02

Z powyższej tabeli wynika, iż największy udział procentowy przeznaczeń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Bielsk Podlaski posiadają tereny zieleni i wód, w dalszej kolejności tereny produkcyjne i usługowe. Tereny mieszkaniowe jednorodzinne stanowią 9,49% całkowitej powierzchni wszystkich planów miejscowych.

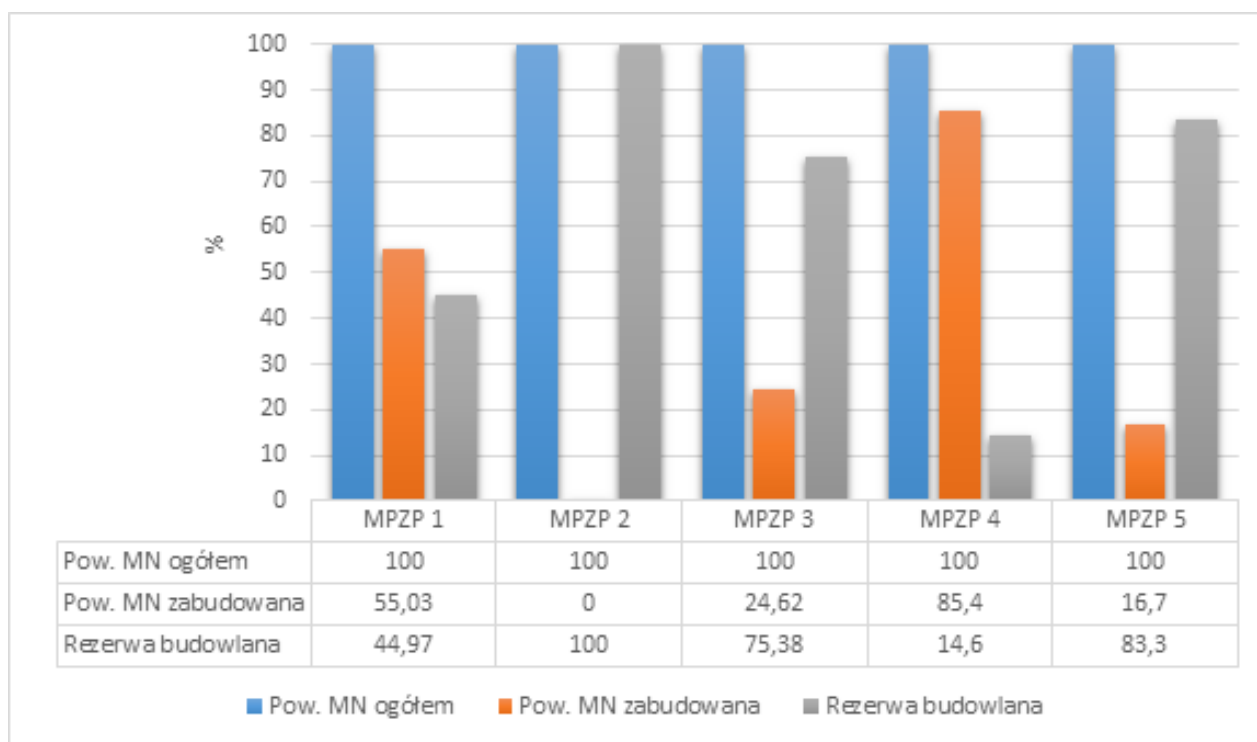
Rezerwy terenów budowlanych w planach miejscowych z głównym przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 3. Rezerwa terenów budowlanych.

L.p.	Nazwa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Ustalona powierzchnia terenów mieszkaniowych ogółem [ha]	Powierzchnia terenów mieszkaniowych faktycznie zabudowanych [ha]	Rezerwa terenów budowlanych [ha]
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów części Miasta Bielsk Podlaski przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową (uchwała nr XXVII/130/08)	35,11 100%	19,32 55,03%	15,79 44,97%
2.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w południowo-wschodniej części miasta ograniczonego ulicami: Pogodną oraz projektowanymi drogami 9KD-D i 8KD-D w Bielsku Podlaskim (uchwała nr V/42/19)	1,84 100%	0,00 0%	1,84 100%
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dwóch terenów położonych w Bielsku Podlaskim – obszaru ograniczonego ulicami: Graniczną, Białostocką, Kleeberga, Wierzbową i granicą miasta, a także obszaru położonego w rejonie ul. Wojska Polskiego i ul. Grabniak – etap I (uchwała nr VII/63/19)	22,54 100%	5,55 24,62%	16,99 75,38%
4.	Miejscowy plan zagospodarowania	4,18	3,57	0,61

	przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Szarych Szeregów w Bielsku Podlaskim (uchwała nr XLVIII/231/05)	100%	85,40%	14,60%
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Bielsk Podlaski, rejon ul. Mickiewicza (uchwała nr LI/388/22)	2,63 100%	0,44 16,70%	2,19 83,30%

Wykres nr 2. Rezerwa terenów budowlanych.

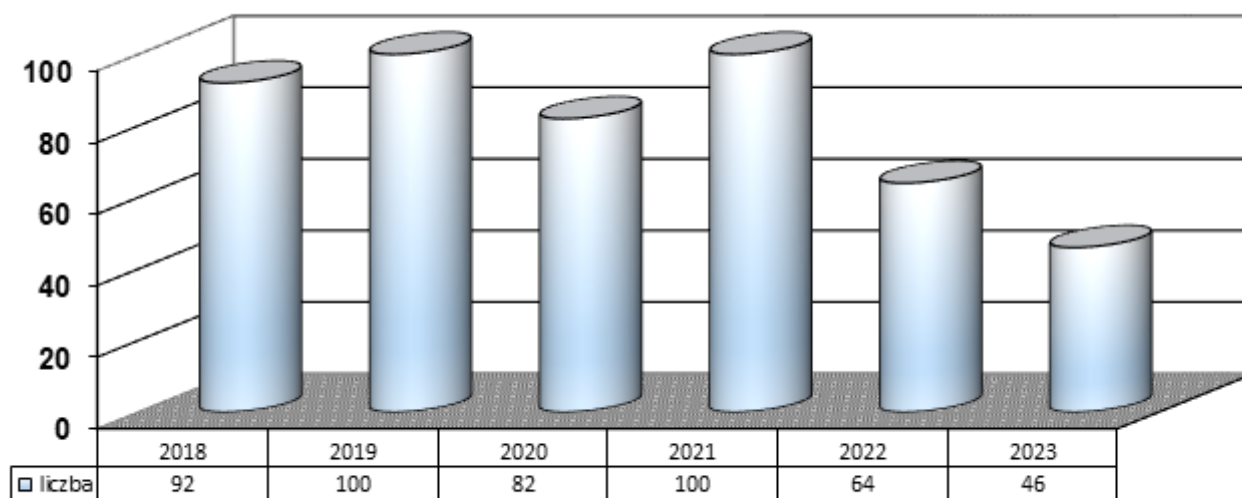


Z powyższych danych wynika, iż rezerwa budowlana w planach miejscowych z dominującą funkcją mieszkaniową jednorodziną jest wysoka i wynosi średnio ok. 63%.

11. Decyzje o pozwoleniu na budowę.

W latach 2018 - 2023 dla miasta Bielsk Podlaski wydano łącznie ok. 484 decyzji o pozwoleniu na budowę. Liczba wydanych pozwoleń na budowę w badanym okresie przedstawia poniższy wykres. Wszystkie dane dotyczące decyzji o pozwoleniu na budowę pochodzą ze strony Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego.

Wykres nr 3. Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę ogółem dla wszystkich rodzajów zabudowy.



źródło: <https://gunb.gov.pl/>

Przeprowadzona analiza wykazała, że w okresie objętym analizą, czyli od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2023 r., największym ruchem budowlanym odznaczał się rok 2019 oraz rok 2021 – decyzje o pozwoleniu na budowę wydano dla 100 nowych obiektów budowlanych. Do roku 2022 liczba pozwoleń kształtowała się na mniej więcej stałym poziomie.

Od 2022 r. widoczny jest powiększający się regres na rynku budowlanym, co potwierdza się w analizowanej poniżej liczbie wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

12. Decyzje o warunkach zabudowy.

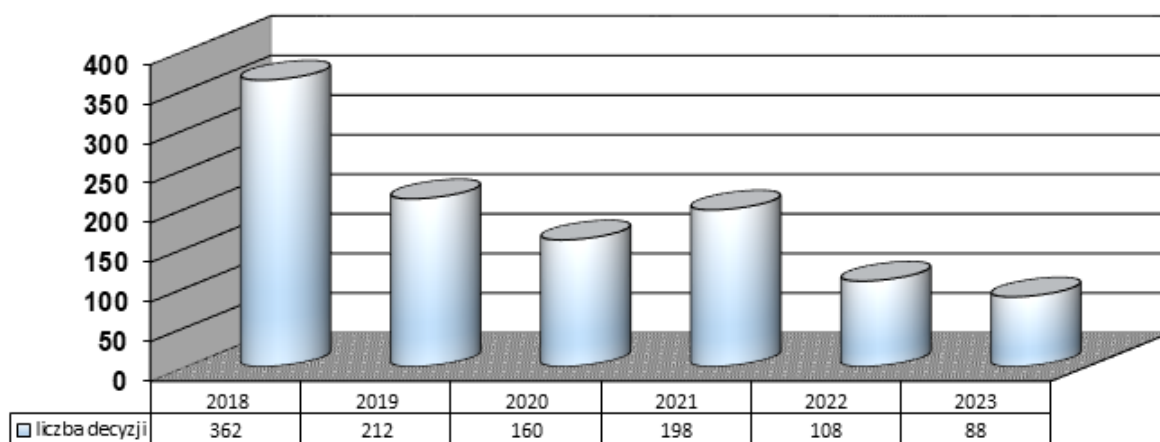
Częściowe pokrycie miejscowymi planami obszaru miasta Bielsk Podlaski umożliwia sporządzanie projektów budowlanych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych w oparciu o ustalenia planów, bez konieczności uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

W związku z tym, iż pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wynosi ok. 24% - na pozostałej części miasta Bielsk Podlaski wydawane są decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Powyższe zdecydowanie determinuje proces rozbudowy miasta na obrzeżach, bowiem uzyskanie warunków zabudowy możliwe jest przy spełnieniu 6 ustawowych przesłanek wymienionych w art. 61 pkt 1. u.o.p.i.z.p..

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do dnia 31 grudnia 2023 r. Burmistrz Miasta Bielska Podlaskiego wydał ogółem **1128** decyzji o warunkach zabudowy.

Wykres nr 4. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy ogółem dla wszystkich rodzajów zabudowy.



Na podstawie powyższych danych widać utrzymującą się tendencję spadkową. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy (na obszarach nie objętych ustaleniami MPZP) wskazuje na zastój na rynku budowlanym. Wyjątkiem jest rok 2021, w którym odnotowano wzrost o ok. 24% w stosunku do roku poprzedniego, czyli 2020.

Wykres nr 5. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

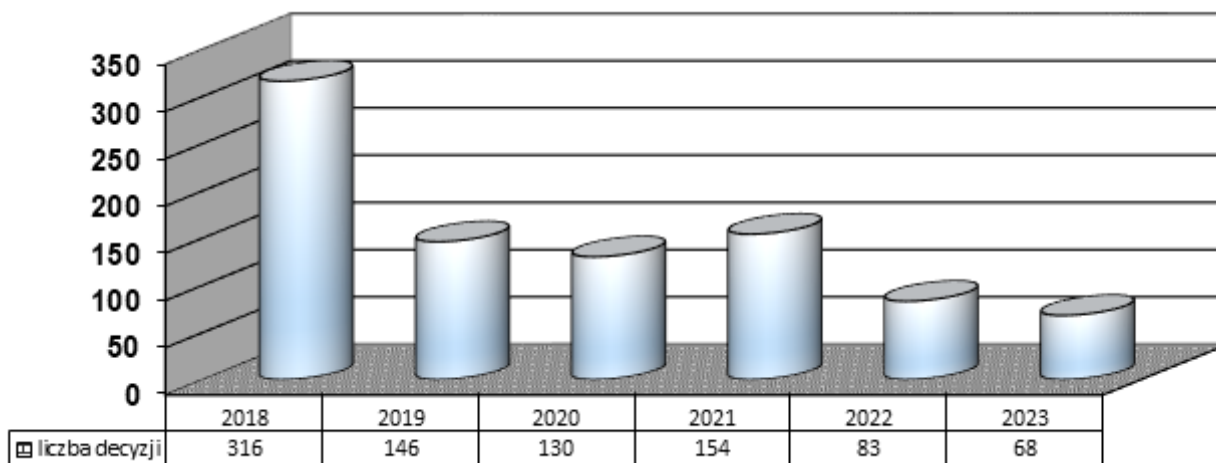


Tabela nr 4. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2018-2023 w podziale na rodzaj zabudowy.

Rodzaj zabudowy /rok	MW	MN	U	U - MN	Z	P	P-U	OIT	DW
2018	2	316	17	3	3	3	3	1	13
2019	0	146	18	6	0	15	1	6	3
2020	1	130	11	4	4	6	0	0	0
2021	2	154	17	3	6	6	3	3	0
2022	1	83	9	3	2	5	3	1	2
2023	1	68	9	1	1	8	1	1	0

MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

U – zabudowa usługowa

MN – U – zabudowa usługowo-mieszkaniowa

Z – zabudowa zagrodowa

P – zabudowa produkcyjna

P – U – zabudowa produkcyjno – usługowa

OIT – obiekty infrastruktury technicznej

DW – drogi wewnętrzne

Dane zawarte w powyższej tabeli pozwalają na następujące spostrzeżenia. W mieście Bielsk Podlaski największy udział spośród nowych obiektów budowlanych dla których uzyskano decyzje o warunkach zabudowy, stanowiły budynki mieszkalne jednorodzinne. Przeprowadzona analiza wykazała, że w okresie objętym analizą, czyli od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2023 r., największym ruchem budowlanym odznaczał się rok 2018 oraz rok 2021. Z kolei rokiem z najmniejszym ruchem budowlanym okazał się rok 2023.

13. Wieloletni program prac planistycznych.

Obowiązek wynikający z nowelizacji u.o.p.i.z.p jakim będzie przyjęcie Planu ogólnego biorąc pod uwagę jego rangę będzie zajęciem, które całkowicie zdominuje działalność planistyczną gminy, pomijając czynności bieżące np. wydawanie zaświadczeń, decyzji etc.

Doniosłość planu ogólnego utrwała fakt, że z momentem uchwalenia przez radę gminy planu ogólnego wygaśnie studium, a plany miejscowe będą musiały być zgodne z ww. planem. Jakkolwiek nie zachodzi konieczność dostosowywania istniejących planów miejscowych do planu ogólnego, jednak w przypadku ich zmiany lub też uchwalania nowych, należy zapewnić zgodność tych aktów z planem ogólnym.

W związku z tym podstawowym zadaniem planistycznym do 31.12.2025 r. będzie opracowanie planu ogólnego.

W dalszej perspektywie, po przeprowadzeniu procedury uchwalenia Planu ogólnego planuje się podjęcie prac nad szczegółowymi planami dla 4 obszarów miasta.

1) Obszar „**Północ**”;

Ustalenia szczegółowego planu dla obszaru „Północ” uregulowałyby sytuację planistyczną terenu ograniczonego granicą administracyjną miasta, granicą m.p.z.p, rejonu ul. Mickiewicza przyjętego Uchwałą Rady Miasta Bielsk Podlaski Nr LI/388/22 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 28 czerwca 2022 r., miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzającego zakaz zabudowy terenów zalewowych doliny rzeki Białej wchodzących w skład systemu ekologicznego miasta Bielsk Podlaski przyjętego Uchwałą Rady Miasta Bielsk Podlaski Nr XXXIV/178/09 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 28 stycznia 2009 r. ulicami: Północną, Kleeberga i Białostocką.

Plan ustaliłby sposób i charakter zagospodarowania dla blisko 360 ha, co stanowiłoby ok. 14% powierzchni miasta. Stanowiłby swoiste planistyczne „domknięcie” północnej części miasta. Oznaczony planem stałby się sposób i charakter zabudowy lokującej się w strefie ulicy Ekologicznej. Przedmiotowy plan ma charakter perspektywiczny i nie wymaga podjęcia pilnych prac nad nim.

2) Obszar „**Oczyszczalnia**”;

Plan szczegółowy dla obszaru „Oczyszczalnia” jest istotny z dwóch powodów. Pierwszy z nich to uregulowanie przeznaczenia terenów znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie oczyszczalni leżących w granicach administracyjnych miasta. Jest to istotne z powodu ewentualnych uciążliwości sąsiedztwa z nieodzownymi dla miasta terenami infrastruktury. Przygotowanie takiego planu wiązałoby się z czasochłonną i kosztowną procedurą badania zasięgu ww. uciążliwości i analizą zasadności/ możliwościami lokowania ewentualnej zabudowy innej niż usługowa. Drugim nie mniej ważnym aspektem w ramach planu szczegółowego byłoby wyznaczenie połączenia ulic Północnej i Chmielnej. Zadanie nader istotne, realizacja którego w znacznej mierze rozładowałaby natężenie ruchu na ulicach Ogrodowej i Widowskiej, jednocześnie przejmując funkcję tzw. "małej wschodniej obwodnicy miasta" łącząc drogę krajową ulicę Białostocką poprzez drogi miejskie i powiatowe z drogą wojewódzką nr 689 ul. Białowieską.

Jakkolwiek wymieniony jako drugi - ten plan procedowany powinien być w pierwszej kolejności.

3) Obszar „**Chmielna II**”.

Uchwalenie szczegółowego planu dla obszaru „Chmielna II” stanowiłoby domknięcie procedury planistycznej zainicjowanej w 2008 r. przyjęciem Uchwały Nr XXVII/130/08 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 12 sierpnia 2008 r. w sprawie uchwalenia dla części terenów zlokalizowanych przy ul. Chmielnej. Przyjęcie m.p.z.p dla terenów na północ od ul. Warzywnej całkowicie objęłoby tereny tej części miasta. Jest to plan, który określa się jako perspektywiczny, w odróżnieniu od opisanego wyżej.

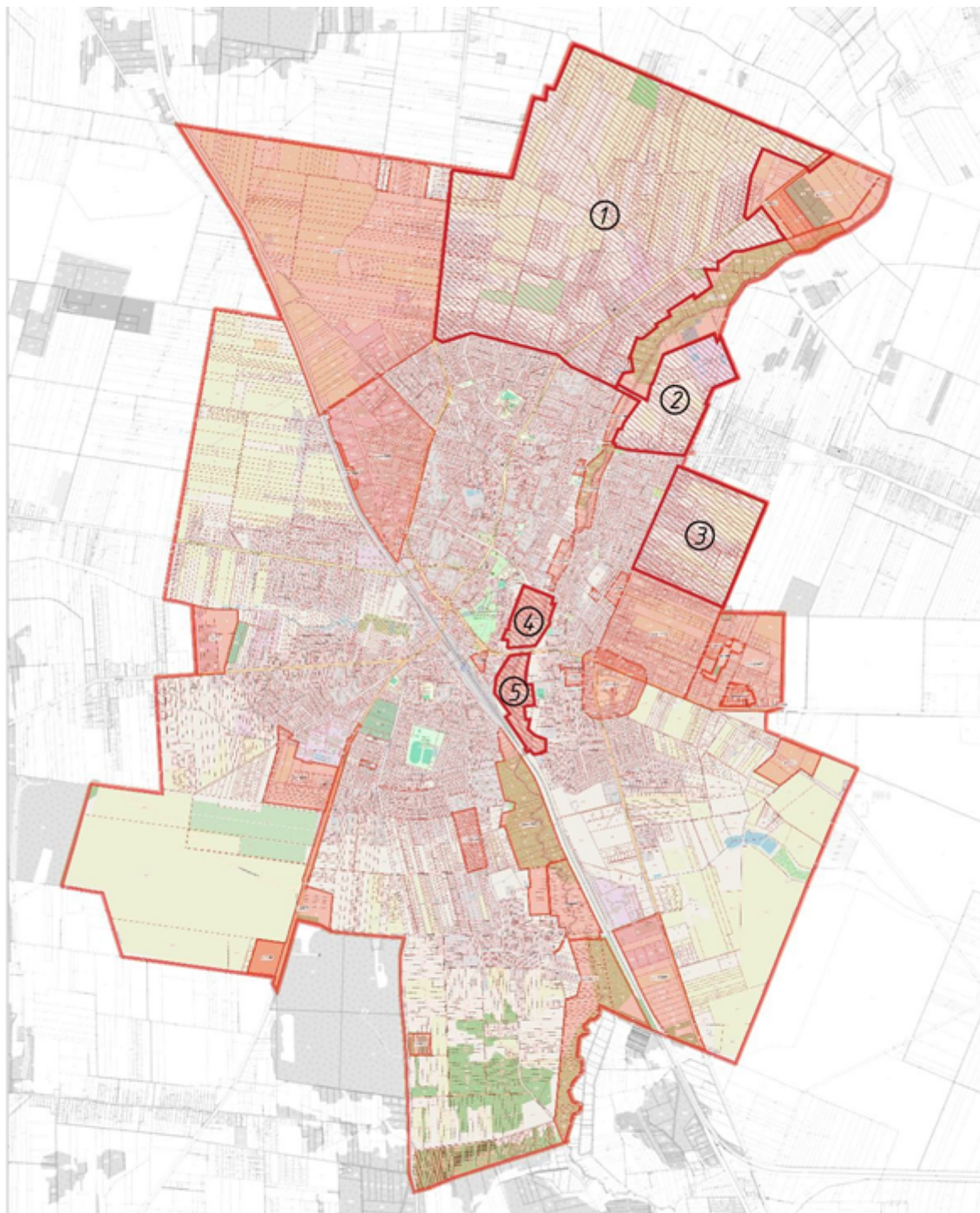
4) Obszar „**Zalew**”.

Perspektywiczny plan dla obszaru „Zalew”. Uchwalenie planu wiąże się z przyszłościową koncepcją utworzenia na terenie miasta Bielsk Podlaski zalewu o charakterze zbiornika retencyjnego w obszarze doliny rzeki Białej. Plan dokonywałby zmiany na obszarze aktualnie obowiązującego planu miejscowego o charakterze zakazu zabudowy ww. doliny. Przedmiotowe prace wymagałyby poprzedzenia ich szczegółowymi badaniami i analizami. Realizacja zbiornika retencyjnego byłaby zwieńczeniem wieloletnich dążeń i oczekiwań mieszkańców miasta.

Na **Rysunku nr 2** do niniejszej analizy wyróżniono:

- obszary objęte obowiązującymi planami, które generalnie są aktualne (oznaczone na mapie kolorem bladoczerwonym), ale nie wyklucza się ich zmian w zależności od bieżących potrzeb gminy, zgłaszanych wniosków, zmieniających się uwarunkowań oraz w dostosowaniu do ustaleń planu ogólnego,
- zasięg obszarów wskazanych do objęcia nowymi szczegółowymi planami (oznaczonych na Rysunku nr 2 czerwoną kratką) ma charakter orientacyjny i może być uszczegółowiony lub skorygowany na etapie przygotowywania projektu uchwały o przystąpieniu. Należy podkreślić, że przedmiotowy program sporządzania szczegółowych planów ma charakter kierunkowy i jego realizacja będzie uzależniona od możliwości finansowych gminy.

Rysunek nr 2.



- 1 OBSZAR "PÓŁNOC" ograniczony granicą miasta, granicą m.p.z.p zakazu zabudowy doliny rzeki Białej, ulicami Północną Kleeberga i Białostocką.
2 OBSZAR "OCZYSZCZALNA" ograniczony granicą m.p.z.p zakazu zabudowy doliny rzeki Białej, granicą miasta i ulicą Północną.
3 OBSZAR "CHMIELNA II" ograniczony granicą miasta i ulicami Konwaliową i Chmielną.
4,5 OBSZAR "ZALEW" objęty m.p.z.p zakazem zabudowy doliny rzeki Białej.

LOKALIZACJA TERENÓW PLANOWANYCH DO
OBJĘCIA OPRACOWANIEM SZCZEGÓŁOWYM M.P.Z.P

Powyżej wskazane propozycje oznaczone na **Rysunku nr 2** nie wykluczają sporządzenia planów dla innych fragmentów gminy, w związku ze zgłaszaniem wniosków indywidualnych, zaistnieniem nowych potrzeb rozwojowych oraz konieczności dostosowania ustaleń planów do planu ogólnego.

Podjęcie wymienionych wyżej prac byłoby możliwe po uprzednim przyjęciu planu ogólnego, z którego ustaleniami plany szczegółowe powinny być zgodne. Drugim nie mniej ważnym aspektem warunkującym podjęcie prac byłyby możliwości gminy w zakresie pokrycia kosztów ich sporządzenia.

Wysiłek finansowy jakiemu będzie musiała podołać gmina na rzecz prac planistycznych związanych ze sporządzeniem planu ogólnego będzie znaczny. Na sfinansowanie aktualizacji strategii rozwoju gminy i wykonanie Planów ogólnych. Na sporządzenie Planów ogólnych deklarowano środki unijne z Krajowego Planu Odbudowy, który do tej pory nie został dla Polski uruchomiony.

Biorąc pod uwagę dotychczas wydatkowane środki na sporządzenie Studium, które to opracowanie można z pewnym dystansem porównywać, biorąc poprawkę na znacznie większy zakres szczegółowości Planu ogólnego w odniesieniu do Studium należy się spodziewać kwoty nie mniejszej niż 200 tys. zł.

Osobną kwestią jest możliwość pozyskania odpowiednio wykwalifikowanych fachowców, których liczba jest ograniczona i którzy będą musieli podołać zamówieniom dotyczącym skali kraju w ograniczonym ustawą terminie.

14. Wyniki analizy.

14.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Przeprowadzone analizy uprawniają do sformułowania następujących wniosków w odniesieniu do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bielsk Podlaski.

Pod względem merytorycznym:

- określone w opracowaniu uwarunkowania oraz wskazane kierunki rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy generalnie pozostają aktualne, jednak występować może zasadność co do punktowych zmian,
- aktualizacji wymagają m.in.: zasięgi i przeznaczenia poszczególnych terenów ze względu na występujące zamierzenia i potrzeby inwestycyjne – głównie związane z poszerzeniem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uwzględnienie wprowadzanych zmian w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Pod względem formalnym:

- obowiązujące studium zostało zmienione na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określającej m.in. procedurę jego sporządzania i zakresu ustaleń. Natomiast aktem wykonawczym określającym zakres studium było rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które aktualnie utraciło moc.
- przeprowadzona procedura sporządzenia studium i jego zawartość merytoryczna spełniły wszystkie wymogi obowiązujących w czasie jego opracowania przepisów.

Należy w tym momencie jednak zauważyć, że jedną z kluczowych zmian jaką niesie za sobą nowelizacja u.o.p.i.z.p. jest konieczność zastąpienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przez Plan ogólny.

Będzie on miał w przeciwieństwie do studium rangę aktu prawa miejscowego co oznacza, że będzie miał moc prawną. Aktualnie Studium jest dokumentem, który oprócz części będącej opisem stanu zastanego wskazuje pewne kierunki, trendy i pomysły na rozwój urbanistyczny gminy.

Ustalenia następcy Studium t.j. Planu ogólnego będą podstawą do uchwalania planów miejscowych oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Jego istotnym elementem będą strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne. Fakultatywnie określone w nim będą obszary uzupełnienia zabudowy i obszary uzupełnienia zabudowy śródmiejskiej.

W związku z ww. nowelizacją **od 1 stycznia 2026 r., wszystkie dotychczas uchwalone studia uwarunkowań przestaną obowiązywać**, będzie ono wyłącznie zasobem archiwalnym, historycznym dokumentem zamykającym pewną epokę w urbanistyce.

Jakkolwiek istnieje pewne podobieństwo Studium do Planu ogólnego to nie powoduje ono możliwości automatycznego przeniesienia ustaleń Studium do zapisów Planu ogólnego.

14.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy stwierdzić, że:

- w związku z niepełnym pokryciem gminy miejscowymi planami, zagospodarowanie przestrzeni w gminie będzie opierać się w oparciu o ustalenia planów, ale również w oparciu o sporządzanie decyzji o warunkach zabudowy lub o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,

- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które zostały opracowane i uchwalone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym nie spełniają wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ich treść zawiera znacząco mniej szczegółów niż stanowi obowiązująca ustawa. W miarę potrzeb oraz możliwości finansowych gminy można dokonywać ich zmian w trybie obowiązujących przepisów, w tym art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalane na podstawie ustawy z 2003 r. zachowują aktualność, zarówno pod względem merytorycznym jak i formalnym, z zastrzeżeniem możliwości wprowadzania zmian w zależności od bieżących potrzeb, składanych wniosków i innych zmiennych w czasie uwarunkowań. Jako najbardziej aktualne ze względu na czas uchwalania, wskazuje się plany uchwalane w latach 2018 – 2023, tj. w okresie objętym niniejszą analizą,
- w wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazano obszary, dla których zalecane jest sporządzenie planów szczegółowych w pierwszej kolejności oraz w dalszej perspektywie. Ich realizacja ma na celu umożliwienie realizacji planowanych zamierzeń inwestycyjnych, porządkowania istniejącego zagospodarowania oraz racjonalizację przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Program powinien być realizowany poprzez sukcesywne przystępowanie do sporządzenia poszczególnych opracowań w miarę możliwości wynikających z funkcjonowania gminy.

W roku 2023 miasto Bielsk Podlaski w pełni zrealizowało ustawowy obowiązek polegający na zapewnieniu dostępu do danych przestrzennych dotyczących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.