

**UCHWAŁA NR XLIV/334/24  
RADY GMINY MIELNIK**

z dnia 6 marca 2024 r.

**w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
gminy Mielnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977<sup>1)</sup>) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r., poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40<sup>2)</sup>) Rada Gminy Mielnik uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjąć wyniki „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Mielnik w latach 2018-2023” stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mielnik.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

**Artur Gacki**

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739.

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2023 r. poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688.

Załącznik do uchwały Nr XLIV/334/24  
Rady Gminy Mielnik  
z dnia 6 marca 2024 r.

**Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i oceny aktualności Studium  
uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Mielnik w latach 2018-2023**



Mielnik, styczeń 2024 r.

## **Spis treści**

<b>Wstęp</b> .....	3
<b>Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym</b> .....	3
<b>Tendencje zmian w zagospodarowaniu przestrzennym</b> .....	9
<b>Prognoza potrzeb mieszkaniowych</b> .....	11
<b>Postępy w opracowywaniu planów miejscowych</b> .....	12
<b>Ocena aktualności aktów planistycznych</b> .....	14
<b>Aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy     Mielnik w świetle szczegółowych analiz i zmian prawnych</b> .....	14
<b>Ocena aktualności planu ogólnego Gminy Mielnik</b> .....	15
<b>Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego</b> .....	16
<b>Zestawienie wniosków o sporządzenie lub zmianę dokumentów planistycznych</b> .....	19
<b>Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych</b> .....	20
<b>Wnioski końcowe</b> .....	21

## Wstęp

Zgodnie z dyspozycją art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności *planu ogólnego* i *planów miejscowych* wójt zobowiązany jest dokonać analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Do dnia 24 września 2023 r. przedmiotowej ocenie aktualności poddawano *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*, jednak w związku z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, *plan ogólny* gminy zastąpił *studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*.

Po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej Wójt zobowiązany jest przekazać wyniki analiz Radzie Gminy (co najmniej raz w czasie trwania jej kadencji) celem podjęcia przez Radę uchwały w sprawie oceny aktualności dokumentów planistycznych.

Przedstawiona analiza dotyczy lat 2018-2023 i oprócz krótkiej charakterystyki regulacji prawnych dotyczących zagospodarowania przestrzeni – ujętej w niniejszym wstępie – obejmuje następujące zagadnienia:

- zestawienie zmian w zagospodarowaniu przestrzeni na podstawie wydanych ostatecznych decyzji administracyjnych,
- tendencje zmian w zagospodarowaniu przestrzennym,
- aspekty społeczne zmian w zagospodarowaniu przestrzennym,
- analizę aktualności SUiKZP w świetle zmian prawa,
- postępy w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- zestawienie wniosków o zmianę lub podjęcie planów miejscowych,
- informacje o wieloletnich programach sporządzania mpzp.

## Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Powierzchnia gminy Mielnik wynosi 19 639 ha (196,39 km<sup>2</sup>), z czego lasy i grunty zadrzewione oraz zakrzewione stanowią ok. 65% powierzchni gminy, a grunty rolne wraz z gruntami rolnymi zabudowanymi stanowią ok. 26% powierzchni gminy.

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie Gminy Mielnik w okresie 2018-2023 przygotowano na podstawie wydanych ostatecznych decyzji administracyjnych:

- decyzji o warunkach zabudowy (w tabeli oznaczone symbolem **wz**)
- decyzji o pozwoleniu na budowę (w tabeli oznaczone symbolem **pb**).

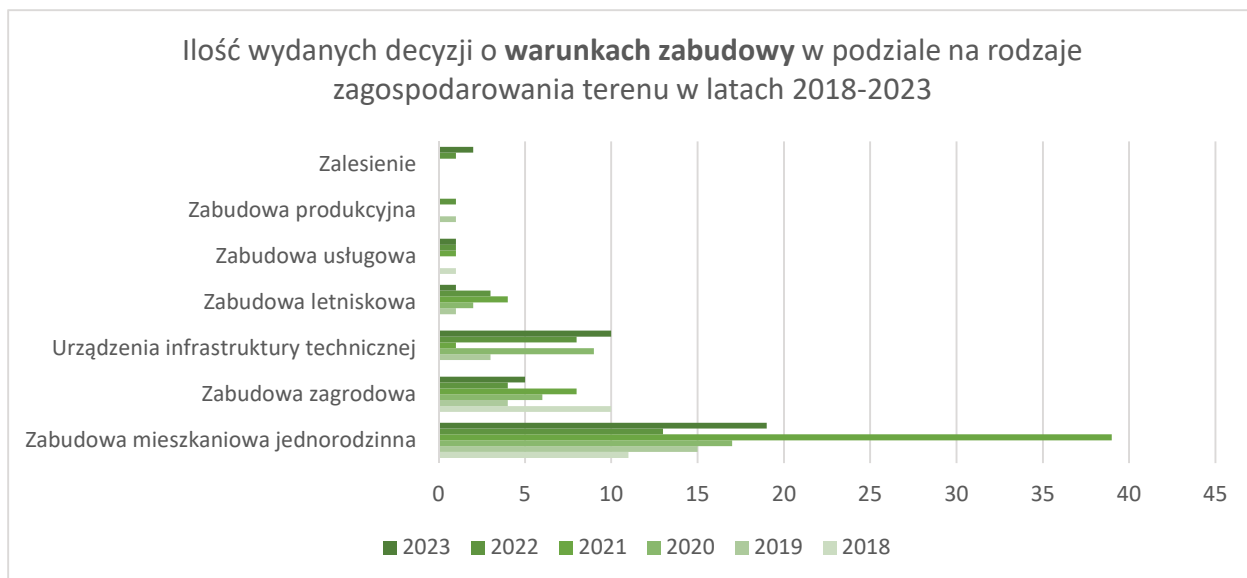
Zarówno decyzje o warunkach zabudowy, jak i decyzje o pozwoleniu na budowę przeanalizowano pod względem rodzaju planowanych inwestycji oraz ich lokalizacji.

Tabela 1 Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy i o pozwoleniu na budowę w Gminie Mielnik (źródło: opracowanie własne)

	2018		2019		2020		2021		2022		2023		Łącznie	
	wz	pb	wz	pb	wz	pb	wz	pb	wz	pb	wz	pb	wz	pb
<b>Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</b>	<b>11</b>	<b>6</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>17</b>	<b>7</b>	<b>39</b>	<b>17</b>	<b>13</b>	<b>15</b>	<b>18</b>	<b>5</b>	<b>113</b>	<b>64</b>
<b>Zabudowa zagrodowa</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>37</b>	<b>13</b>
<b>Urządzenia infrastruktury technicznej</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>30</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>4</b>	<b>31</b>	<b>65</b>
<b>Zabudowa letniskowa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>3</b>
<b>Zabudowa usługowa</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>16</b>
<b>Zabudowa produkcyjna</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
<b>Zalesienie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>

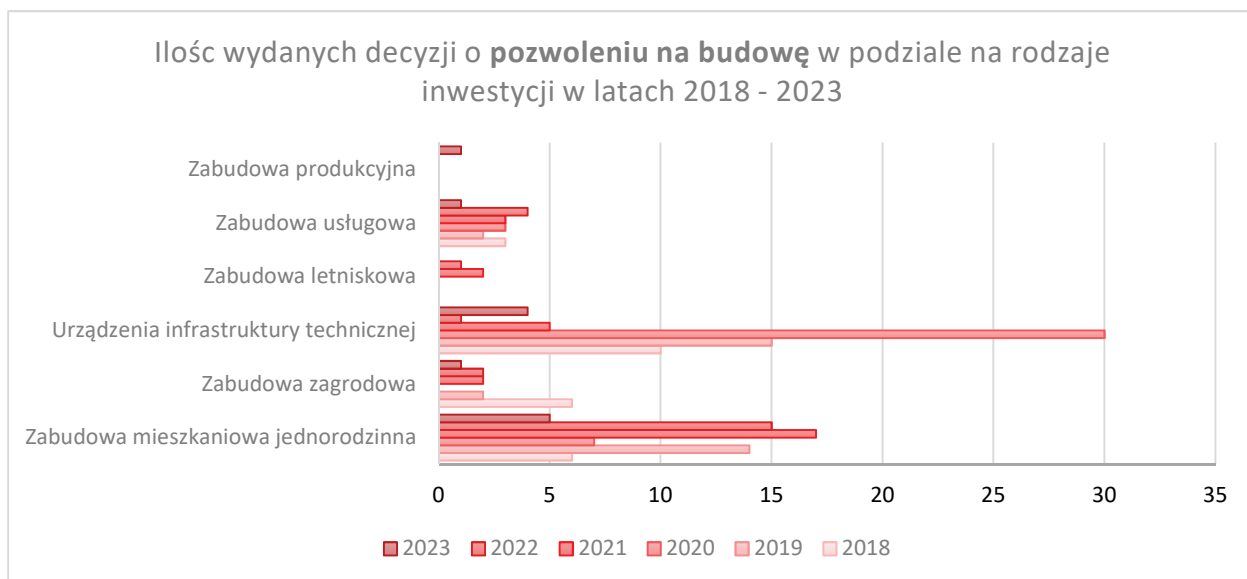
W okresie 2018 – 2023 najwięcej decyzji o warunkach zabudowy dotyczyło zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (łącznie 113 decyzji). Znacznie mniej decyzji dotyczyło urządzeń infrastruktury technicznej - głównie farm fotowoltaicznych (37 decyzji) oraz zabudowy zagrodowej (31 decyzji). Pomimo turystycznego charakteru Gminy Mielnik, niewiele decyzji dotyczyło zabudowy letniskowej (11 decyzji). Najmniej decyzji o warunkach zabudowy wydano na zabudowę usługową (4 decyzje), zalesiania (3 decyzje) oraz zabudowę produkcyjną (2 decyzje).

Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej najwięcej decyzji o warunkach zabudowy wydano w 2021 roku, zaś najmniej w 2018 roku. Zainteresowanie zabudową zagrodową było największe w 2018 roku, zaś budową urządzeń infrastruktury technicznej w 2023 r. Warto zwrócić uwagę, iż w latach 2018 – 2021 nie wydano decyzji o warunkach zabudowy dotyczących zalesiania, zaś w 2022 i 2023 roku takie decyzje się pojawiły- prawdopodobną przyczyną była chęć sprzedaży gruntów leśnych Państwowemu Gospodarstwu Leśnemu Nadleśnictwu Nurzec, które uzależniało zakup gruntów m.in. od uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Decyzje dotyczące zabudowy produkcyjnej i usługowej były wydawane w latach 2018 – 2023 w niewielkiej, stałej ilości.



Wykres 1. Ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy w podziale na rodzaje zagospodarowania terenu w Gminie Mielnik (źródło: opracowanie własne)

W latach 2018-2023 Starosta Siemiatycki wydał porównywalną ilość decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczących urządzeń infrastruktury technicznej (65 decyzji) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (64 decyzje). Warto zwrócić uwagę, że decyzje o pozwoleniu na budowę urządzeń infrastruktury technicznej dotyczyły w znacznej mierze instalacji wewnętrznych na gaz, które to inwestycje nie wymagają uzyskania decyzji o warunkach zabudowy przed realizacją zamierzenia oraz linii elektroenergetycznych, które były budowane etapowo. Porównywalna ilość decyzji o pozwoleniu na budowę została wydana na zabudowę usługową (16 decyzji) oraz zagrodową (13 decyzji). Niewielki ułamek decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczył zabudowy produkcyjnej i letniskowej.



Wykres 2. Ilość wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w podziale na rodzaje inwestycji w Gminie Mielnik (źródło: opracowanie własne)

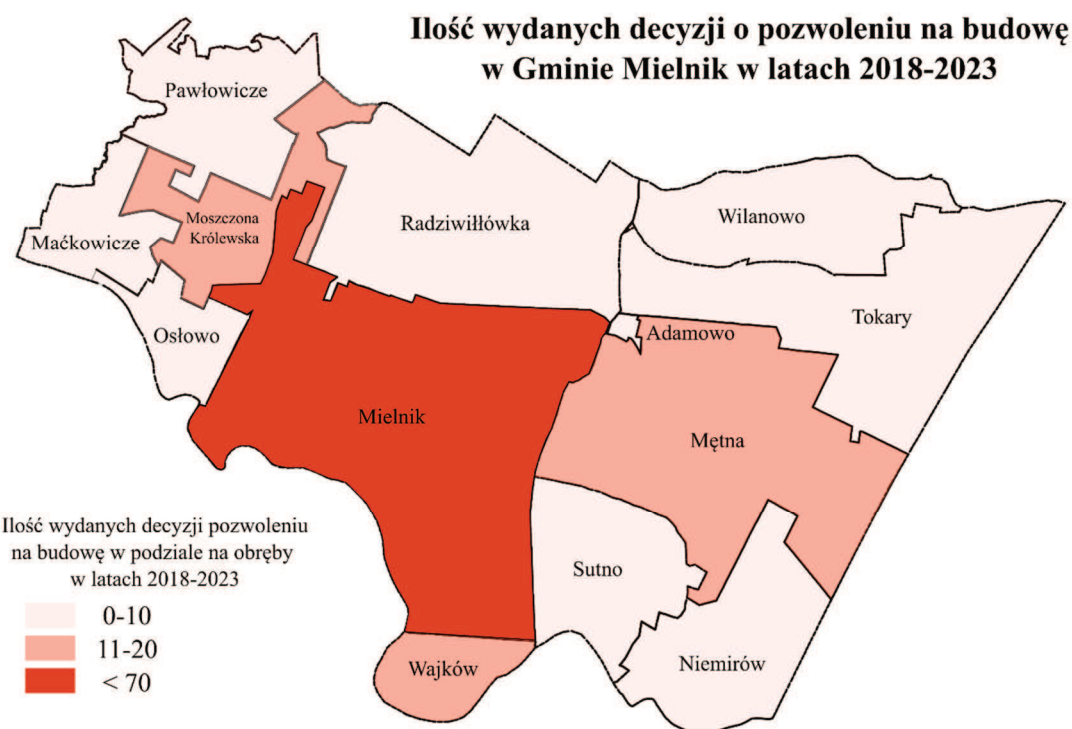
Biorąc pod uwagę miejsca, w których na terenie Gminy Mielnik w latach 2018-2023 ruch budowlany był największy, to bezkonkurencyjny był obręb ewidencyjny Mielnik, na terenie którego wydano najwięcej decyzji o warunkach zabudowy (75 decyzji) oraz decyzji o pozwoleniu na budowę (71 decyzji). Niemal o połowę mniej decyzji o warunkach zabudowy niż w obrębie Mielnik, wydano na terenie obrębu Wajków (34 decyzje). Podobnie kształtowała się sytuacja z pozwoleniami na budowę, których w drugiej kolejności wydano najwięcej w obrębie Wajków (19 decyzji). Liczba decyzji o warunkach zabudowy w obrębach: Niemirów, Sutno, Radziwiłłówka i Pawłowicze kształtowała się na podobnym poziomie w badanym okresie (od 11 do 15 decyzji). Najmniej decyzji o warunkach zabudowy i o pozwoleniu na budowę wydano na terenie obrębów: Wilanowo i Tokary, w związku z czym można stwierdzić, że ruch budowlany w tym rejonie Gminy Mielnik jest najmniejszy.

*Tabela 2 Ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleniu na budowę w Gminie Mielnik (źródło: opracowanie własne)*

	2018		2019		2020		2021		2022		2023		Łącznie	
	wz	pb	wz	pb	wz	pb	wz	pb	wz	pb	wz	pb	wz	pb
<b>Niemirów</b>	1	1	2	2	2	0	4	2	1	2	1	0	11	7
<b>Sutno</b>	0	0	2	1	2	0	5	1	1	0	3	0	13	2
<b>Wajków</b>	2	2	3	1	8	6	11	5	4	3	6	2	34	19
<b>Mielnik</b>	8	10	10	14	8	15	23	12	12	14	14	6	75	71
<b>Adamowo</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	3	0	4	0
<b>Tokary</b>	2	1	2	0	0	4	2	1	1	1	2	2	9	9
<b>Wilanowo</b>	1	2	0	2	1	1	1	0	3	1	1	0	7	6
<b>Moszczona Królewska</b>	1	1	2	3	5	9	0	1	0	0	0	0	8	14
<b>Radziwiłłówka</b>	0	0	1	1	5	2	4	2	3	1	2	0	15	6
<b>Mętna</b>	2	2	1	6	0	0	0	2	0	0	0	1	12	11
<b>Pawłowicze</b>	4	2	0	1	2	0	2	2	2	0	1	0	11	5
<b>Maćkowicze</b>	1	3	1	1	1	0	1	1	2	1	1	1	7	7
<b>Oślowo</b>	0	1	0	1	0	3	0	0	1	0	3	0	4	5



Rysunek 1 Mapa obrazująca ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy w Gminie Mielnik (źródło: opracowanie własne)

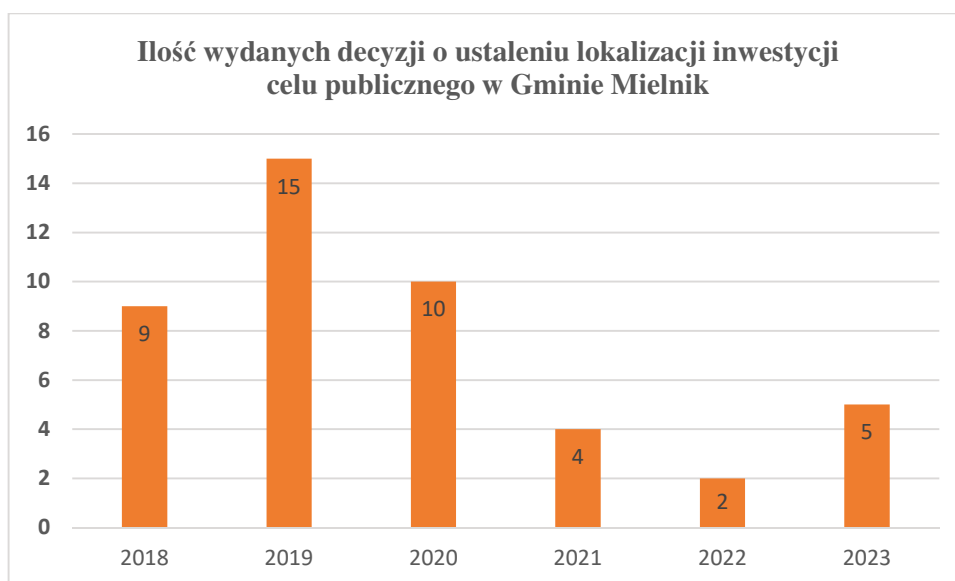


Rysunek 2 Mapa obrazująca ilość wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w Gminie Mielnik (źródło: opracowanie własne)



Za miernik aktywności inwestycyjnej na terenie Gminy Mielnik można przyjąć wydawane przez Wójta decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Obrazują one przemiany, które wiążą się przede wszystkim z rozbudową sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Wobec faktu, że zaledwie 4% Gminy Mielnik jest objęty obowiązującymi miejscowymi planami, to decyzje te w sposób rzetelny obrazują informacje o inwestycjach mających za zadanie podniesienie jakości życia mieszkańców Gminy Mielnik.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Ilość wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego</b>	9	15	10	4	2	5



Wykres 3. Ilość wydanych decyzji ulcp w latach 2018-2023 w Gminie Mielnik (źródło: opracowanie własne)

W badanym okresie, najwięcej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydano w 2019 roku, najmniej w 2022 roku. Decyzje dotyczyły przede wszystkim budowy linii elektroenergetycznych, ale wydano także decyzje dotyczące budowy przejść dla pieszych wraz z infrastrukturą, budowy bazy sportów wodnych, budowy sieci gazowej, wodociągowej i kanalizacyjnej. Najwięcej postępowań w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego toczyło się na obszarze obrębu ewidencyjnego Mielnik.

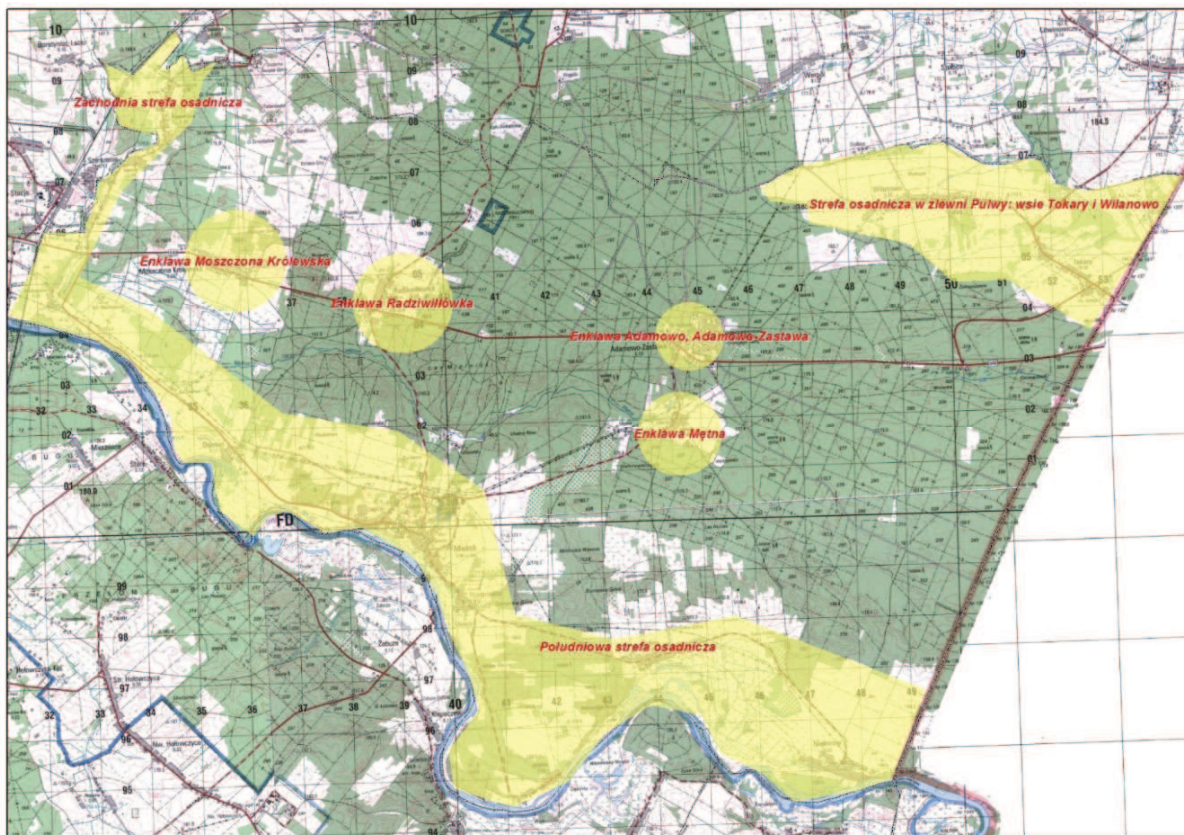
Główne cechy struktury funkcjonalno-przestrzennej w gminie Mielnik nie uległy zmianie od 2000 r. Strukturę tę cechuje dominacja terenów lasów, które tworzą zwarty wielkopowierzchniowy kompleks w centralnej części gminy Mielnik, co determinuje przestrzenny rozwój innych funkcji na terenie gminy, w tym nierównomierne rozmieszczenie osadnictwa na obszarze gminy Mielnik.

Największą intensywność urbanizacji obserwuje się na obszarach położonych w sąsiedztwie rzek: Bugu i Moszczonki. Stąd można wyodrębnić dwa najgęściej zaludnione obszary posiadające podobne cechy przestrzenne, funkcjonalne i społeczno- gospodarcze:

- część południowa Gminy- obszar wzdłuż rzeki Bug i drogi powiatowej nr 1781B obejmujący wsie: Maćkowicze, Osłowo, Mielnik, Wajków, Sutno i Niemirów;
- część zachodnia Gminy – obszar wzdłuż rzeki Moszczonki i drogi wojewódzkiej nr 658 obejmujący wsie: Stankowicze, Olchowicze, Kudelicze, Homoty, Pawłowicze, Oksiutycze.

Innym obszarem posiadającym wspólne cechy przestrzenne, funkcjonalne i społeczno-gospodarcze są wsie leżące w zlewni rzeczki Pulwy: Tokary i Wilanowo. Wsie te są izolowane od ww. pasów osadnictwa przez zwarty kompleks leśny.

Pozostałe wsie: Moszczona Królewska, Radziwiłłówka, Mętna, Adamowo wraz z m. Adamowo-Zastawa, Grabowiec, tworzą śródleśne enklawy.



Rysunek 3 Strefy osadnictwa na terenie Gminy Mielnik (źródło: opracowanie UG Mielnik)

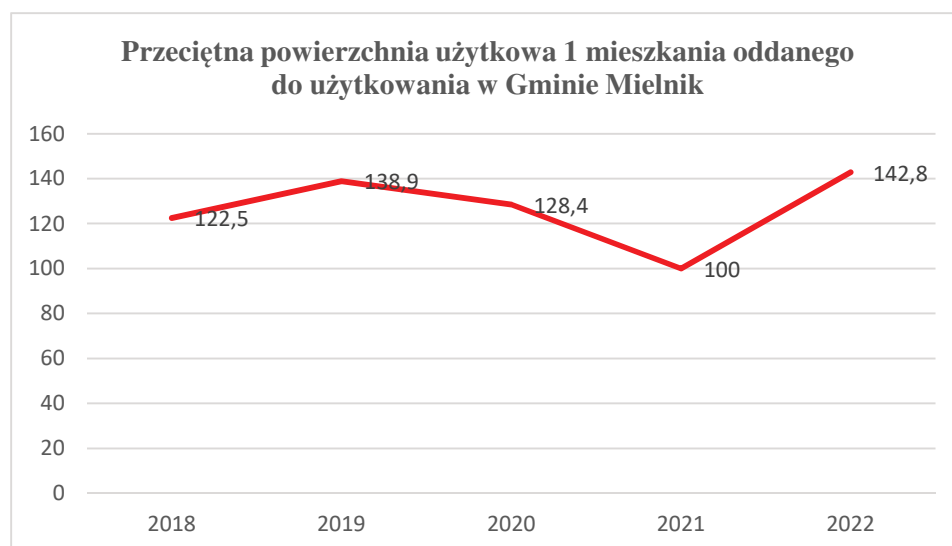
### **Tendencje zmian w zagospodarowaniu przestrzennym**

W latach 2018-2023 w Gminie Mielnik najprężniej rozwijało się budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. W latach 2018 – 2020 nastąpił niezwykle dynamiczny rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej skutkujący osiągnięciem w 2020 roku wskaźnika 6 nowych budynków na 1000 ludności. W 2021 roku nastąpiło gwałtowne zahamowanie tego procesu, które to może być związane ze znacznym wzrostem cen materiałów budowlanych, ponieważ pomiędzy wiosną 2021 r. a 2022 r. materiały budowlane podrożały o 29% (Dane PSB Handel).

Tabela 3. Parametry dotyczące budynków mieszkalnych w Gminie Mielnik (źródło: dane GUS)

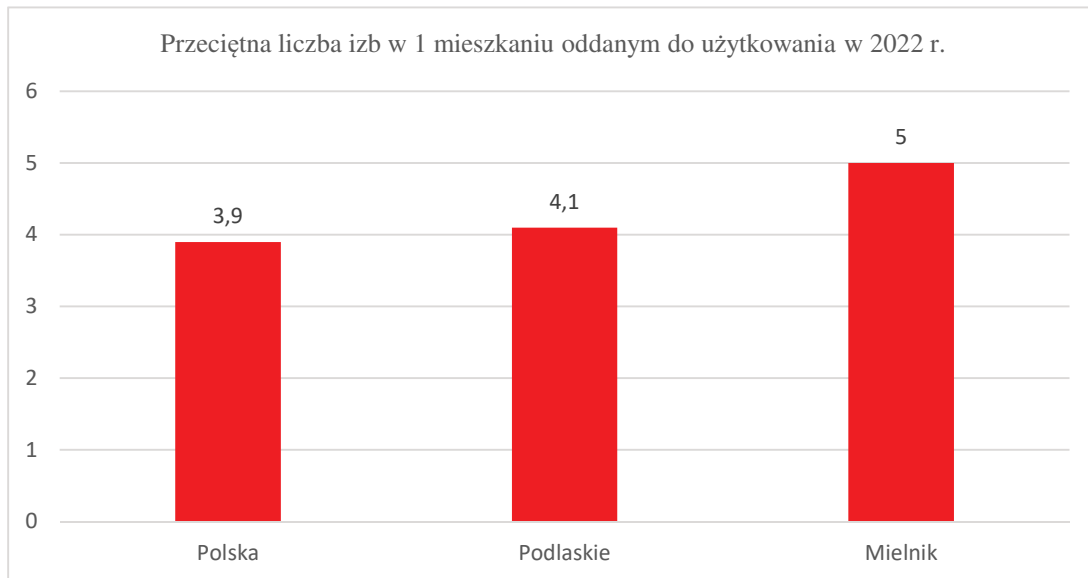
Parametr	Jednostka miary	2018	2019	2020	2021	2022
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytkowania	m <sup>2</sup>	122,5	138,9	128,4	100,0	142,8
Przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu oddanym do użytkowania	-	4,8	4,6	4,7	2,5	5,0
Nowe budynki mieszkalne na 1000 ludności	-	1,7	3,4	6,0	0,5	2,8

Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2022 roku w gminie Mielnik to 142,80 m<sup>2</sup> i jest znacznie większa od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa podlaskiego (98,2 m<sup>2</sup>) oraz znacznie większa od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce (92,3 m<sup>2</sup>).



Wykres 4. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytkowania w Gminie Mielnik (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w gminie Mielnik to 5,00 i jest większa od przeciętnej liczby izb dla województwa podlaskiego oraz znacznie większa od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce.



Wykres 5 Przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu oddanym do użytkowania w Gminie Mielnik (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS)

100,0% mieszkań zostało przeznaczonych na cele indywidualne.

Realizowane mieszkania stanowią w całości budownictwo indywidualne.

Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 95,40% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 76,68% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 72,62% mieszkań posiada łazienkę, 58,58% korzysta z centralnego ogrzewania, a 17,78% z gazu sieciowego.

Przy pomocy instrumentów planowania przestrzennego, Gmina Mielnik stara się prowadzić politykę mieszkaniową poprzez ograniczanie rozproszenia budownictwa oraz intensyfikację wykorzystania terenów mieszkaniowych w ramach istniejącego zainwestowania. Nowe budownictwo realizowane jest sporadycznie na terenach wcześniej niezagospodarowanych. W głównej mierze uzupełniana jest zabudowa istniejąca - zwiększając tym samym jej intensywność.

### **Prognoza potrzeb mieszkaniowych**

Opracowanie prognoz demograficznych służy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennemu oraz kształtuje możliwości rozwoju gminy. Ocena sytuacji demograficznej oraz przewidywania trendów demograficznych daje podstawę do określania potrzeb mieszkaniowych.

Według danych demograficznych z Urzędu Stanu Cywilnego w Mielniku, liczba mieszkańców Gminy Mielnik stale maleje.

Tabela 4 Liczba ludności Gminy Mielnik (źródło: dane USC Mielnik)

Rok	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Liczba ludności	2 393	2 352	2 303	2 255	2225	2169

W 2018 roku Gminę zamieszkiwało 2393 osoby, natomiast w 2023 roku 2169 osób. To daje spadek 224 osób w przeciągu 5 lat. Trend zmniejszenia liczby mieszkańców obserwowany jest już od 2010 r. i jak wynika z opracowania „Prognozy ludności dla gmin na lata 2023 – 2040” opublikowanego przez Główny Urząd Statystyczny – liczba ludności będzie stale spadać.

Tabela 5 Przewidywana liczba ludności w Gminie Mielnik do 2024 roku (źródło: dane GUS)

Rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2040
Przewidywana liczba ludności	1 998	1 947	1 891	1 836	1 789	1 738	1 681	1 457	1 262

Pomimo spadku liczby ludności, liczba budynków mieszkalnych stale wzrasta. Analizując lata 2021 i 2022 liczba izb zwiększyła się blisko dwukrotnie. Wobec tego, można stwierdzić, że poprawie uległa sytuacja mieszkaniowa.

Z prognozy demograficznej wynika, że w Gminie Mielnik nie wystąpi potrzeba ilościowego wzrostu zasobów mieszkaniowych. Biorąc pod uwagę trendy utrzymujące się w skali kraju, to wystąpi natomiast potrzeba modernizacji istniejącej zabudowy o niskim standardzie, wyposażenie jej w urządzenia i instalacje techniczne oraz wymiany budynków w złym stanie technicznym.

Rozwój turystyki na terenie gminy może spowodować realizację obiektów pensjonatowych, a także przystosowanie obiektów do rozwoju agroturystyki.

### **Postępy w opracowywaniu planów miejscowych**

W kadencji 2018-2023 uchwalono 3 plany miejscowe o łącznej powierzchni 24,04 ha. W konsekwencji czego, na terenie Gminy obowiązuje łącznie 8 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.



Tabela 6 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie Gminy Mielnik (źródło: opracowanie własne)

L.p.	Nazwa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Nr i data uchwały Rady Gminy Mielnik	Udział pow. objętej miejscowym planem w pow. Gminy
1	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Mielnik	Uchwała Nr XXIII/120/98 z dnia 24.04.1998 r.	1,25 %
2	Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mielnik	Uchwała Nr XXIII/121/98 z dnia 24.04.1998 r.	0,05%
3	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Mielnik	Uchwała Nr XXII/106/01 z dnia 28.08.2001 r.	1,80%
4	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielnik obejmujący system rurociągów naftowych, składający się z istniejących nitek oraz projektowanej III nitki rurociągu naftowego DN 800 z towarzyszącą infrastrukturą	Uchwała Nr XII/70/04 z dnia 07.06.2004 r.	0,69%
5	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mielnik w korytarzu lokalizacji ropociągu	Uchwała Nr XXIII/142/17 z dnia 26.05.2017 r.	0,21%
6	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mielnik na terenie działki o nr geod. 5594/2 i części działki o nr geod. 5594/1 położonych w obrębie ewidencyjnym Mielnik	Uchwała Nr XXI/152/21 z dnia 18.02.2021 r.	0,0006%
7	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mielnik na terenie działek o nr geod. 5196/63 i 5196/71 w obrębie ewidencyjnym Mielnik oraz na terenie działek o nr geod. 329, 330, 331, 332, 333, 335, 875/1, 875/2 w obrębie ewidencyjnym Osłowo, gmina Mielnik	Uchwała Nr XXXVII/290/23 z dnia 19.04.2023 r.	0,12%
8	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mielnik na terenie działki o nr geod. 6102/4 położonej w obrębie ewidencyjnym Mielnik	Uchwała Nr XXXVI/281/23 z dnia 29.03.2023 r.	0,0016%

Łączna powierzchnia, na której obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wynosi 808,78 ha, co stanowi 4,1222% powierzchni terenu Gminy (wzrost o 0,1216%).



Rysunek 4 Mapa Gminy Mielnik z terenami objętymi miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (źródło: opracowanie własne)

Prowadzona procedura uchwalanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru całej Gminy nie zakończyła się sukcesem. Obecnie uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uzależnione jest od potrzeb inwestycyjnych Gminy oraz innych podmiotów, i dotyczy głównie aktualizacji obowiązujących mpzp.

## Ocena aktualności aktów planistycznych

### Aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mielnik w świetle szczegółowych analiz i zmian prawnych

*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* jest podstawowym instrumentem jej polityki przestrzennej. *Studium*, uchwalone przez radę gminy, nie jest przepisem gminnym powszechnie obowiązującym, ani nie stanowi podstawy do wydawania decyzji administracyjnych. Jest to główny dokument gminy dotyczący gospodarki przestrzennej na całym jej obszarze. Postanowienia studium są wprowadzane w życie przez plany zagospodarowania przestrzennego, które nie mogą być z nim sprzeczne.

Obowiązujące w okresie objętym niniejszą analizą *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego* zostało uchwalone uchwałą Nr XV/74/2000 Rady Gminy Mielnik z dnia 29 sierpnia 2000 r., które zostało zmienione Uchwałą Nr XXII/132/17 Rady Gminy Mielnik z dnia 24 marca 2017 r. oraz Uchwałą Nr XXXV/274/23 Rady Gminy Mielnik z dnia 31 stycznia 2023 r.

Poprzednia „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Mielnik” wykazała, iż *Studium* nie jest aktualne (Uchwała Nr XXII/131/17 Rady Gminy Mielnik z dnia 24 marca 2017 r.).

W dniu 24 września 2023 r. weszła w życie Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Zgodnie z w/w nowelizacją ustawy - nastąpi zastąpienie *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego* zupełnie nowym dokumentem planistycznym – *Planem ogólnym gminy*. Kluczowe jest, że od 1 stycznia 2026 r. wszystkie dotychczas uchwalone *Studia uwarunkowań* przestaną obowiązywać i do tego czasu, każda gmina będzie musiała uchwalić *plan ogólny* obejmujący jej cały teren. W odróżnieniu od *studium*, *plan ogólny* będzie aktem prawa miejscowego i na jego podstawie będą wydawane decyzje ustalające warunki zabudowy.

*Plan ogólny* pozwoli określić m. in:

- strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy, przez wydzielenie stref planistycznych;
- granice obszaru, na którym możliwe będzie uzupełnianie zabudowy w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy;
- zasady lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w relacji do obsługujących je obiektów, które realizują usługi publiczne – dotyczy to np. szkoły podstawowej czy obszaru zieleni publicznej.

Ponadto od 2026 r., każda gmina będzie musiała posiadać strategię rozwoju gminy, która zawierać będzie kierunki polityki lokalnej, w tym przestrzennej. Wytyczne zawarte w strategii będą przekładane i doprecyzowane na konkretne uregulowania w *planie ogólnym*. Ustalenia *planu ogólnego* będą natomiast podstawą do uchwalania planów miejscowych oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

### **Ocena aktualności planu ogólnego Gminy Mielnik**

Obecnie Gmina Mielnik nie posiada *Planu ogólnego*, ponieważ wymóg jego opracowania został wprowadzony 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 będzie prowadzenie prac projektowych mających na celu sporządzenie niniejszego dokumentu, który następnie przedstawiony zostanie Radzie Gminy Mielnik celem uchwalenia. Ocena aktualności już obowiązującego *Planu ogólnego* stanowić będzie przedmiot przyszłych analiz.



## Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W Gminie Mielnik realizowany jest model zarządzania przestrzenią polegający na wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę w oparciu o wszystkie dostępne narzędzia, a więc: decyzje o warunkach zabudowy, decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wraz z oceną ich aktualności przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 7 Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Mielnik (źródło: opracowanie własne)

L .p .	Nazwa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Plan aktualny/nieaktualny
1	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Mielnik (Uchwała Nr XXIII/120/98 z dnia 24.04.1998 r.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dezaktualizacja dużej części planu miejscowego w zakresie wyznaczania terenów pod zabudowę zagrodową, która jest obecnie wypierana przez zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,</li> <li>- dezaktualizacja części miejscowego planu, ponieważ wyłączono w nim tereny spod rezerwy na uzdrowisko i przeznaczono je pod użytkowanie rolno – leśne bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi,</li> <li>- dezaktualizacja części miejscowego planu, ponieważ w Mielniku wyznaczono teren pod wysypisko nieczystości stałych. Na podstawie Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie składowisk odpadów wprowadzono ograniczenia co do lokalizacji składowisk odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne, tj. brak możliwości ich lokalizacji w strefach ochrony uzdrowskiej "A" i "B". Jako, że Gmina Mielnik od lat stara się uzyskać status uzdrowska, bezprzedmiotowym staje się lokalizacja wysypiska w obrębie planowanych stref;</li> <li>- plan opracowywany na podstawie „starej” Ustawy z 1994 r.;</li> </ul>
2	Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mielnik	- dezaktualizacja dużej części planu miejscowego w zakresie wyznaczania terenów pod zabudowę zagrodową, która

	(Uchwała Nr XXIII/121/98 z dnia 24.04.1998 r.)	jest obecnie wypierana przez zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - plan opracowywany na podstawie „starej” Ustawy z 1994 r.;
3	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Mielnik (Uchwała Nr XXII/106/01 z dnia 28.08.2001 r.)	- plan opracowywany na podstawie „starej” Ustawy z 1994 r.;
4	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielnik obejmujący system rurociągów naftowych, składający się z istniejących nitek oraz projektowanej III nitki rurociągu naftowego DN 800 z towarzyszącą infrastrukturą (Uchwała Nr XII/70/04 z dnia 07.06.2004 r.)	Plan aktualny
5	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mielnik w korytarzu lokalizacji ropociągu (Uchwała Nr XXIII/142/17 z dnia 26.05.2017 r.)	Plan aktualny
6	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mielnik na terenie działki o nr geod. 5594/2 i części działki o nr geod. 5594/1 położonych w obrębie ewidencyjnym Mielnik (Uchwała Nr XXI/152/21 z dnia 18.02.2021 r.)	Plan aktualny
7	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mielnik na terenie działek o nr geod. 5196/63 i 5196/71 w obrębie ewidencyjnym Mielnik oraz na terenie działek o nr geod. 329, 330, 331, 332, 333, 335, 875/1, 875/2 w obrębie ewidencyjnym Osłowo, gmina Mielnik (Uchwała Nr XXXVII/290/23 z dnia 19.04.2023 r.)	Plan aktualny
8	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mielnik na terenie działki o nr geod. 6102/4 położonej w obrębie ewidencyjnym Mielnik (Uchwała Nr XXXVI/281/23 z dnia 29.03.2023 r.)	Plan aktualny

Spośród 8 obowiązujących w Gminie Mielnik planów miejscowych 3 (ok. 37,5%) utraciło aktualność i wymaga zmian w całości lub w części. Trzy z nich to najstarsze z obowiązujących planów, sporządzone na podstawie przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r., a pięć to plany nowsze, sporządzone pod rządami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. Plany miejscowe, sporządzone w trybie nieobowiązującej ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, opracowane były w innych niż obecne uwarunkowaniach prawnych w zakresie przeznaczania terenów na określone cele i ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przy równie odmiennych unormowaniach prawnych w zakresie przepisów odrębnych, mających wpływ na rozwiązania planistyczne. Inne od obecnego było znaczenie planu miejscowego w procesie uzyskiwania pozwolenia na budowę – ustawa z 1994 r. przewidywała poprzedzenie uzyskania pozwolenia decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, która doprecyzowywała ustalenia planu. Również zakres ustaleń planów sporządzonych w trybie ustawy z 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i planów sporządzonych na podstawie ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest merytorycznie odmienny (z punktu widzenia zakresu obowiązkowego określonego w art. 15 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - niepełny), ponieważ ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym nie wskazywała zakresu ustaleń obligatoryjnych planu miejscowego, pozostawiając określenie tego zakresu radzie gminy.

Przyczyną utraty aktualności planów miejscowych były także zmiany regulacji prawnych, w tym przekazanie nowych wymaganych przepisami opracowań zewnętrznych np. map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego, obiektów zabytkowych, nowych form ochrony przyrody.

Ponadto w 2015 roku, weszła w życie Ustawa o rewitalizacji, która w dużym stopniu zmieniła sposób realizacji zamierzeń polityki przestrzennej gminy, w szczególności dotyczących zmiany przeznaczenia terenów. Obligatoryjnym stało się sporządzenie dodatkowych opracowań, tj. analiz (ekonomiczna, społeczna, środowiskowa), prognoz demograficznych i bilansów terenu. Jedynie 4 z obowiązujących miejscowych planów zawierają zagadnienia wymagane ustawą o rewitalizacji.

Kolejnym powodem konieczności zmian planów jest weryfikacja potrzeb w różnych dziedzinach. Wynika ona m.in. z ujawnienia się nowych zjawisk (np. zmniejszenia zapotrzebowania na zabudowę zagrodową w związku z rosnącym zapotrzebowaniem na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną). W rezultacie potrzebne są zmiany planów, rezerwujące tereny pod nowe potrzeby, np. powiększanie obszarów mieszkaniowych.

Mając na uwadze, że Gmina Mielnik ma w planie otrzymanie statusu uzdrowiska, to należy uaktualnić zapisy dokumentów planistycznych, tak aby dostosować je do wymagań wynikających z zaplanowanych stref uzdrowiskowych.

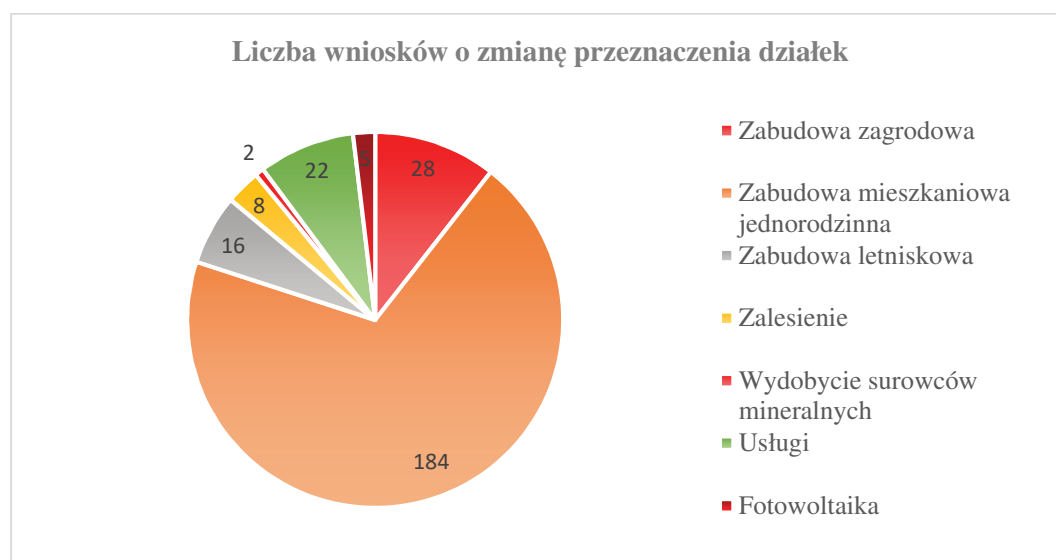
### Zestawienie wniosków o sporządzenie lub zmianę dokumentów planistycznych

W okresie objętym analizą (2018-2023) do Urzędu Gminy Mielnik wpłynęło 265 wniosków dotyczących przeznaczenia działek w dokumentach planistycznych tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zestawienie wniosków z podziałem na rodzaj proponowanego zagospodarowania przestrzennego o zmianę obowiązujących dokumentów planistycznych (Studium i miejscowe plany) oraz o sporządzenie miejscowych planów na obszarach, gdzie ich brakuje, zaprezentowano w poniższej tabeli:

Tabela 8. Ilość wniosków o zmianę przeznaczenia działek (źródło: opracowanie własne)

Wnioskowany sposób zagospodarowania terenu	Liczba wniosków
Zabudowa zagrodowa	28
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	184
Zabudowa letniskowa	16
Zalesienie	8
Wydobycie surowców mineralnych	2
Usługi	22
Fotowoltaika	5

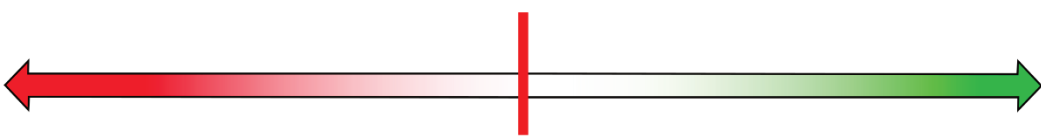


Najwięcej wniosków dotyczyło zabudowy mieszkankowej jednorodzinnej- o ten rodzaj zagospodarowania terenu postulowało aż 69% wnioskodawców. Liczba wniosków dot. zabudowy zagrodowej oraz usługowej kształtowała się na podobnym poziomie. Najmniej osób wnioskowało o przeznaczenie terenów pod wydobycie surowców mineralnych (2 wnioski) oraz pod instalacje fotowoltaiczne (5 wniosków). Biorąc pod uwagę, że w okresie letnim do Gminy Mielnik przyjeżdża wielu turystów, to zainteresowanie zabudową letniskową jest niewielkie (16 wniosków).

## Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych

W roku 2023 polski system planowania przestrzennego przeszedł znaczące zmiany za sprawą ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688), której pierwsze przepisy weszły w życie już 24 września tego samego roku. Nowelizacja ta, opracowana z myślą o zwiększeniu efektywności i przejrzystości procesów urbanistycznych, wprowadza szereg istotnych zmian, które będą wprowadzane stopniowo. Mają one kluczowe znaczenie dla jednostek samorządu terytorialnego, inwestorów oraz mieszkańców, wprowadzając nowe regulacje, mające usprawnić proces planowania przestrzennego w Polsce.

Zgodnie z nowelizacją ustawy, opracowanie Strategii Rozwoju Gminy przestało być działaniem fakultatywnym i od 1 stycznia 2026 r. każda Gmina będzie miała obowiązek posiadać taką Strategię. Istotnym jest, że Strategia Rozwoju Gminy będzie dokumentem planistycznym, ponieważ będzie stanowiła punkt wyjścia do tworzenia *planu ogólnego* w Gminie. *Plan ogólny* oraz *Strategia Rozwoju Gminy* zastąpią *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*. *Plan ogólny* będący aktem prawa miejscowego stanowi podstawę do uchwalania planów miejscowych oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

31.12.2025 r.	
	
<b><u>Przed 31.12.2025 r.</u></b>	<b><u>Po 31.12.2025 r.</u></b>
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Gmina powinna posiadać strategię rozwoju gminy Gmina powinna posiadać Plan ogólny
Decyzje o warunkach zabudowy na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Decyzje o warunkach zabudowy jedynie na terenie przewidzianym pod zabudowę w planie ogólnym

Gminy mają czas do końca 2025 roku na sporządzenie *planów ogólnych*, dlatego też Gmina Mielnik jest zobligowana do tego czasu uchwalić plan ogólny. Obowiązujące *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mielnik* stanie się nieaktualne z dniem 31.12.2025 r.

W dalszej kolejności będą opracowywane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

## Wnioski końcowe

W Gminie Mielnik obowiązuje 8 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które pokrywają 4,12% jej powierzchni. Na pozostałym obszarze Gminy istnieje możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Gmina na bieżąco monitoruje potrzeby w zakresie zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Prowadzona w tym zakresie elastyczna polityka jest z jednej strony korzystna, gdyż odpowiada na potrzeby mieszkańców i Inwestorów z drugiej zaś, istnieje niebezpieczeństwo, iż dokonywane zmiany odbędą się bez szerszego spojrzenia na przestrzeń na poziomie miejscowości czy też całej gminy.

Z oceny aktualności wynika, iż w części nieaktualne jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mielnik stanowiące podstawę do dalszych działań planistycznych, a w szczególności aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Biorąc pod uwagę nowelizację ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to priorytetem jest opracowanie *Strategii Rozwoju Gminy Mielnik* oraz *Planu ogólnego*. Sporządzony *Plan ogólny* będzie podstawą do sporządzania nowych planów miejscowych oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Mając na uwadze wieloletnie starania Gminy Mielnik o uzyskanie statusu uzdrowiska, należy przy opracowywaniu *Planu ogólnego* oraz *Strategii Rozwoju Gminy* uwzględnić ten kierunek rozwoju gminy oraz przewidzieć zabudowę w sposób zgodny wyznaczonymi we wcześniejszych opracowaniach strefami ochrony uzdrowskiej.

W niniejszej Analizie nie znajduje się odniesienie do Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami, ponieważ Gmina Mielnik nie posiada takiego dokumentu strategicznego. W przypadku przyjęcia przez Radę Gminy Mielnik Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami, to jego ustalenia należy uwzględnić przy opracowywaniu *Planu ogólnego*.

## Uzasadnienie

Niniejsza uchwała przyjmująca "Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Mielnik w latach 2018-2023", jako dokument o charakterze syntetycznym i podsumowującym stan zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy, ma służyć prawidłowemu wypełnianiu zadań gminy z zakresu kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej, w tym w zakresie analiz wyjściowych dla podjęcia przyszłych prac związanych ze sporządzeniem planu ogólnego gminy.

Podstawę prawną niniejszego opracowania stanowi art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), zgodnie z którym „W celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego”.

Wyniki przeprowadzonych analiz i ocenę aktualności obowiązujących na obszarze gminy aktów planistycznych Wójt jest zobowiązany przedstawić Radzie przynajmniej raz w czasie kadencji.

Analizą objęto okres od początku 2018 roku do końca 2023 roku.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niniejsze wyniki "Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Mielnik w latach 2018-2023" zostały przedłożone Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Mielniku i pozytywnie przez nią zaopiniowana na posiedzeniu w dniu 12 lutego 2024 r.