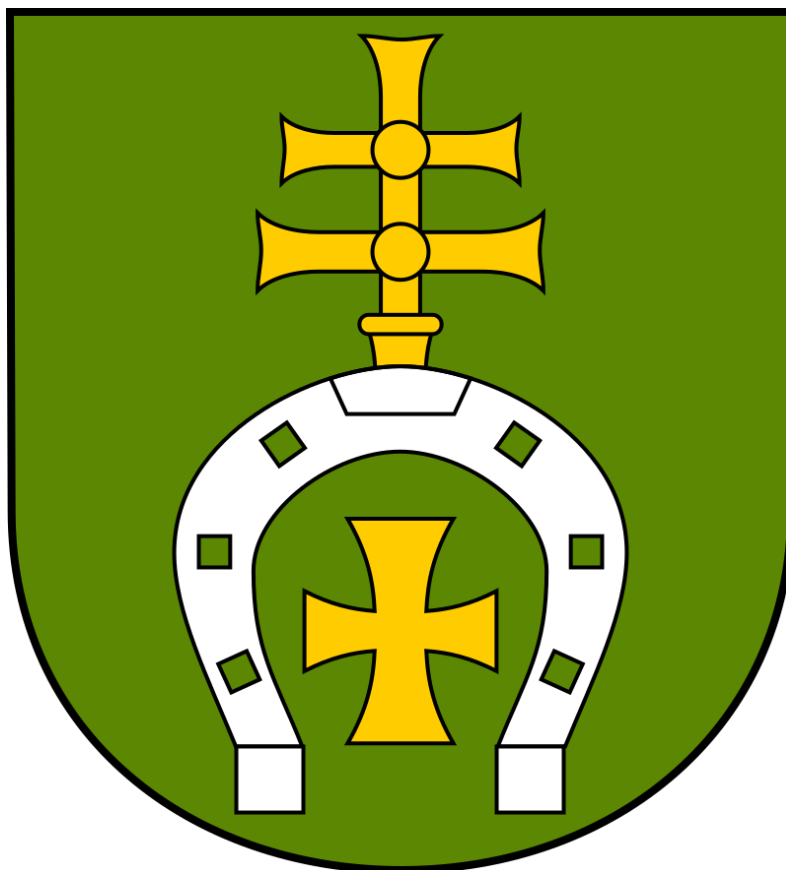


PLAN OGÓLNY GMINY SZUDZIAŁOWO

UZASADNIENIE



Szudziałowo, sierpień 2026 r.

SPIS TREŚCI

ROZDZIAŁ 1. WSTĘP	6
1.1 Cel sporządzenia planu ogólnego	6
1.2 Podstawy formalnoprawne	6
1.3. Zakres opracowania	7
1.4. Materiały źródłowe	7
1.5. Metodyka opracowania	8
ROZDZIAŁ 2. CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA GMINY	9
2.1. Położenie i powiązania przestrzenne	9
2.2. Struktura osadnicza	9
2.3. Uwarunkowania demograficzne	10
ROZDZIAŁ 3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 13B UST. 2 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	11
3.1.1. Cele strategiczne	11
3.1.2. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej	12
3.1.3. Kierunki rozwoju przestrzennego	13
3.1.4. Założenia polityki osadniczej	13
3.1.5. Kierunki rozwoju infrastruktury i usług	14
3.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	14
3.3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	15
3.3.2 Pomniki przyrody	15
3.3.3 Rezerваты przyrody	16
3.3.4 Obszary chronionego krajobrazu	16
3.3.5 Korytarze ekologiczne	17
3.3.6 Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów	17
3.3.7. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	17
3.3.8. Obszary gruntów zmeliorowanych	17
3.3.9. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	17
3.3.10. Strefy ochronne ujęć wody	18
3.3.11. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	20
3.3.12. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	20
3.3.13. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	21
3.3.14. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	22
3.3.15. Zabytki objęte formami ochrony oraz dobra kultury współczesnej	22
3.3.16. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne Pomniki Zagłady to obszary byłych hitlerowskich obozów zagłady	23

3.3.17. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	23
3.3.18. Obszary ograniczonego użytkowania	25
3.3.19. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	25
3.3.20. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	25
3.3.21. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	27
3.3.22. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne.....	27
3.3.23. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	28
3.3.24. Obszary pasa nadbrzeżnego	28
3.4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	28
3.4.1. Infrastruktura transportowa	28
3.4.2. Infrastruktura wodociągowa i kanalizacyjna	29
3.4.3. Infrastruktura elektroenergetyczna	30
3.4.4. Infrastruktura telekomunikacyjna	31
3.4.5. Infrastruktura społeczna	31
3.4.6. Ograniczenia infrastrukturalne i strefy techniczne.....	31
3.5. Rekomendacje i wnioski wynikające z audytu krajobrazowego oraz krajobrazy priorytetowe	32
3.6. Uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego	32
3.6.1. Struktura przyrodnicza gminy	32
3.6.2. Korytarze ekologiczne	32
3.6.3. Bariery ekologiczne	33
3.6.4. Odporność środowiska na presję inwestycyjną	34
3.6.5. Ograniczenia środowiskowe	34
3.6.6. Predyspozycje terenów do rozwoju funkcji osadniczych i gospodarczych	35
3.6.7. Wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego	36
3.7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.....	36
3.7.1. Uwarunkowania demograficzne	37
3.7.2. Procesy migracyjne	39
3.7.3. Analiza decyzji o warunkach zabudowy	40
3.7.5. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	41
3.7.5.1. Charakterystyka obowiązujących planów miejscowych	41
3.7.5.2. Struktura funkcjonalna terenów objętych planami miejscowymi	42
3.7.5.3. Analiza parametrów urbanistycznych i wskaźników zagospodarowania	43
3.7.5.4. Uwarunkowania środowiskowe i krajobrazowe	45
3.7.5.5. Obsługa komunikacyjna i infrastruktura techniczna.....	45
3.7.5.6. Wnioski z analizy MPZP	46

3.8. Chłonność terenów	46
3.8.1. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH.....	46
3.8.2. CHŁONNOŚĆ W STREFACH DLA TERENÓW OBJĘTYCH MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	47
3.8.4. PODSUMOWANIE	61
3.9. Rozwój infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.....	62
3.10. Wpływ rozwoju funkcji wojskowych	63
3.11. Walory środowiskowe i atrakcyjność osiedleńcza.....	63
3.12. Wnioski dotyczące zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.....	64
3.13. Uzasadnienie przyjęcia zwiększonej rezerwy terenów mieszkaniowych	65
ROZDZIAŁ 4. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ)	67
4.1. Metodyka wyznaczania OUZ.....	67
4.2. Analiza istniejącej struktury osadniczej.....	67
4.3. Analiza dostępności komunikacyjnej	68
4.4. Analiza dostępności infrastruktury technicznej	68
4.5. Analiza środowiskowa.....	68
4.6. Analiza funkcjonalna	68
4.7. Powierzchnia OUZ	69
4.8. Granice obszaru uzupełnienia zabudowy	69
4.9. Rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy.....	69
4.10. Uzasadnienie wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy	70
4.11. Ograniczenie rozpraszania zabudowy	70
4.12. Wpływ OUZ na strukturę przestrzenną gminy	70
ROZDZIAŁ 5. STREFY PLANISTYCZNE	71
5.1. Metodyka wyznaczania stref planistycznych.....	71
5.2. Założenia ogólne wyznaczania stref	72
5.2.1 Zgodność z polityką przestrzenną gminy.....	72
5.2.2. Ochrona środowiska i krajobrazu	72
5.2.3. Racjonalne gospodarowanie przestrzenią	73
5.3. Charakterystyka stref planistycznych	73
5.4. Uzasadnienie wyznaczenia stref.....	74
5.5. Zgodność stref planistycznych z modelem funkcjonalno-przestrzennym Strategii.....	75
5.6. Relacje pomiędzy strefami planistycznymi	76
5.7. Zgodność stref planistycznych z uwarunkowaniami przestrzennymi	77
ROZDZIAŁ 6. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH	77
6.1.1 Zgodność planu ogólnego z polityką przestrzenną gminy	77
6.1.2 Zgodność planu ogólnego z modelem funkcjonalno-przestrzennym Strategii.....	77

6.1.3 Relacja pomiędzy modelem strategicznym a rozwiązaniami przyjętymi w Planie Ogólnym	78
6.2. Ochrona ład przestrzennego i ograniczanie rozpraszania zabudowy	79
6.3. Ochrona środowiska i krajobrazu	80
6.4. Rozwój funkcji mieszkaniowych, usługowych i gospodarczych	80
6.5. Rozwój infrastruktury technicznej i społecznej	81
6.6. Ochrona gruntów rolnych i leśnych	82
6.7. Rozwój bazy wojskowej w Szudziałowie	83
6.8. Walory środowiskowe i rozwój rekreacji	84
6.9. Zasady zrównoważonego rozwoju	84
6.8. Synteza przyjętych rozwiązań planistycznych	85
SPIS TABEL	86
SPIS RYSUNKÓW	87
DANE DOTYCZĄCE AUTORÓW	87

ROZDZIAŁ 1. WSTĘP

1.1 Cel sporządzenia planu ogólnego

Plan ogólny Gminy Szudziałowo został sporządzony na podstawie Uchwały Nr XLIV.344.2024 Rady Gminy Szudziałowo z dnia 26 marca 2024 r. Dokument stanowi podstawowy instrument prowadzenia polityki przestrzennej gminy w nowym systemie planowania przestrzennego, obowiązującym od 2023 r. Po uchwaleniu plan ogólny uzyskuje rangę aktu prawa miejscowego i staje się dokumentem: wiążącym przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wiążącym przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy, determinującym kierunki polityki inwestycyjnej, infrastrukturalnej i społecznej gminy, określającym ramy rozwoju funkcji mieszkaniowych, usługowych, gospodarczych i rolniczych. Plan ogólny obejmuje cały obszar gminy (z wyłączeniem terenów zamkniętych) i określa:

- strefy planistyczne,
- obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ),
- gminne standardy urbanistyczne,
- zasady kształtowania ładu przestrzennego,
- ramy rozwoju funkcji osadniczych i gospodarczych,
- kierunki ochrony środowiska i krajobrazu.
- Dokument uwzględnia uwarunkowania wynikające z:
 - Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego,
 - Planu Zagospodarowania Przestrzennego MOF Białegostoku,
 - Strategii Rozwoju Gminy Szudziałowo 2026–2035,
 - Gminnego Programu Rewitalizacji 2025–2035,
 - opracowania ekofizjograficznego,
 - danych statystycznych GUS i BDL,
 - analiz środowiskowych, infrastrukturalnych i społecznych.

Plan ogólny jest narzędziem:

- porządkowania struktury osadniczej,
- ograniczania rozpraszania zabudowy,
- wzmacniania centrów miejscowości,
- zwiększania atrakcyjności osiedleńczej gminy,
- zapewnienia elastyczności rozwojowej w perspektywie wieloletniej,
- realizacji celów strategicznych gminy,
- ochrony walorów środowiskowych i krajobrazowych.

W kontekście zmian demograficznych, presji inwestycyjnej w MOF Białegostoku oraz rosnącego znaczenia jakości środowiska zamieszkania, plan ogólny pełni kluczową rolę w zapewnieniu zrównoważonego i kontrolowanego rozwoju przestrzennego gminy.

1.2 Podstawy formalnoprawne

Plan ogólny Gminy Szudziałowo sporządzono na podstawie:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy
- uchwały Nr XLIV.344.2024 Rady Gminy Szudziałowo
- W procesie sporządzania planu uwzględniono:
 - ustalenia PZPW,
 - ustalenia PZP MOF Białegostoku,
 - cele i kierunki Strategii Rozwoju Gminy Szudziałowo 2026–2035,
 - ustalenia Gminnego Programu Rewitalizacji 2025–2035,
 - wyniki analiz środowiskowych, infrastrukturalnych i społecznych,
 - dane statystyczne GUS i BDL,
 - dane geodezyjne i kartograficzne (EGiB, BDOT500, BDOT10k).
- Plan ogólny realizuje cele strategiczne gminy, w szczególności:
 - zwiększenie atrakcyjności osiedleńczej,

- wzmacnianie lokalnych centrów,
- poprawę jakości życia mieszkańców,
- rozwój infrastruktury technicznej i społecznej,
- ochronę walorów środowiskowych i krajobrazowych,
- wspieranie przedsiębiorczości i nowoczesnego rolnictwa, przeciwdziałanie depopulacji i marginalizacji obszarów wiejskich.

1.3. Zakres opracowania

Zakres przedmiotowy opracowania obejmuje w szczególności:

- analizę uwarunkowań wynikających z art. 13b ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- analizę struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy,
- analizę istniejącego zagospodarowania terenu i struktury osadniczej,
- analizę uwarunkowań środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych,
- analizę infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej,
- analizę uwarunkowań demograficznych i mieszkaniowych,
- analizę uwarunkowań gospodarczych i rolniczych,
- analizę dokumentów strategicznych i planistycznych szczebla lokalnego oraz ponadlokalnego,
- określenie kierunków rozwoju przestrzennego gminy,
- wyznaczenie stref planistycznych,
- wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy,
- określenie zasad ochrony środowiska, krajobrazu oraz ładu przestrzennego.

W ramach opracowania uwzględniono uwarunkowania wynikające z dokumentów strategicznych i planistycznych, opisanych poniżej jako materiały źródłowe.

Zakres opracowania obejmuje również analizę potrzeb rozwojowych gminy, w tym zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, możliwości rozwoju funkcji usługowych i gospodarczych oraz identyfikację ograniczeń środowiskowych i infrastrukturalnych wpływających na sposób zagospodarowania przestrzennego.

Przyjęty zakres opracowania ma na celu stworzenie podstaw do prowadzenia spójnej i długofalowej polityki przestrzennej gminy, uwzględniającej zasady zrównoważonego rozwoju, ochrony środowiska oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią.

1.4. Materiały źródłowe

W opracowaniu wykorzystano:

- dane Urzędu Gminy Szudziałowo,
- dane GUS i BDL,
- dane GDOŚ, PIG, BDL (Bank Danych o Lasach),
- dane NID,
- dane PZD Sokółka,
- mapy zasadnicze i ewidencyjne pochodząca z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej,
- BDOT500, BDOT10k,
- opracowanie ekofizjograficzne,
- PZPW,
- PZP MOF Białegostoku,
- Strategię Rozwoju Gminy Szudziałowo 2026–2035,
- Gminny Program Rewitalizacji 2025–2035,
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Podlaskiego Nr XXXVI/330/17 z dnia 22 maja 2017 r. ze zmianą,
- Projekt korytarzy ekologicznych łączących Europejską Sieć Natura 2000 w Polsce, Białowieża 2005 r.,

- Aktualizacja opracowania ekofizjograficznego do Planu zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego (Białystok-Łomża 2011),
- Koncepcja Krajowej Sieci Ekologicznej ECONET – Polska (A. Liro i inni, Warszawa, 1995),

1.5. Metodyka opracowania

Opracowanie planu ogólnego Gminy Szudziałowo sporządzono w oparciu o analizę uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych, społecznych, gospodarczych i infrastrukturalnych, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktach wykonawczych dotyczących planu ogólnego gminy.

Prace nad opracowaniem obejmowały wieloetapowy proces analityczny i projektowy, którego celem było określenie kierunków polityki przestrzennej gminy oraz przygotowanie rozwiązań planistycznych odpowiadających lokalnym uwarunkowaniom i potrzebom rozwojowym.

W pierwszym etapie przeprowadzono analizę materiałów źródłowych, obejmujących dokumenty strategiczne, planistyczne, środowiskowe oraz dane statystyczne i przestrzenne.

W kolejnym etapie wykonano analizy uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych gminy, obejmujące między innymi:

- strukturę osadniczą i istniejące zagospodarowanie,
- rozmieszczenie funkcji mieszkaniowych, usługowych i gospodarczych,
- dostępność komunikacyjną i infrastrukturalną,
- uwarunkowania środowiskowe i krajobrazowe,
- ograniczenia wynikające z ochrony przyrody i przepisów odrębnych,
- potencjały i bariery rozwojowe gminy.

Istotnym elementem opracowania była analiza dokumentów strategicznych i polityk publicznych mających wpływ na sposób zagospodarowania przestrzennego gminy. W ramach prac oceniono zgodność projektowanych rozwiązań z kierunkami rozwoju określonymi na poziomie lokalnym i regionalnym.

W toku opracowania przeprowadzono również analizę zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, uwzględniającą:

- sytuację demograficzną gminy,
- procesy migracyjne,
- analizę decyzji o warunkach zabudowy,
- istniejącą chłonność terenów,
- możliwości rozwoju infrastruktury technicznej,
- potencjalne kierunki rozwoju osadnictwa.

Na podstawie przeprowadzonych analiz określono kierunki polityki przestrzennej gminy oraz wyznaczono strefy planistyczne i obszar uzupełnienia zabudowy. Przyjęte rozwiązania uwzględniają zasadę zrównoważonego rozwoju, potrzebę ochrony walorów środowiskowych i krajobrazowych oraz konieczność racjonalnego gospodarowania przestrzenią.

W procesie opracowania wykorzystano metody analiz przestrzennych, analiz porównawczych, analiz funkcjonalno-przestrzennych oraz analiz danych statystycznych i środowiskowych. Prace prowadzono z wykorzystaniem danych geoprzestrzennych oraz systemów informacji przestrzennej umożliwiających ocenę istniejącego zagospodarowania i identyfikację terenów predysponowanych do rozwoju poszczególnych funkcji.

Metodyka opracowania została dostosowana do specyfiki gminy Szudziałowo, uwzględniającej wysoki udział terenów leśnych i obszarów chronionych, rozproszoną strukturę osadniczą oraz uwarunkowania wynikające z położenia przygranicznego.

ROZDZIAŁ 2. CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA GMINY

2.1. Położenie i powiązania przestrzenne

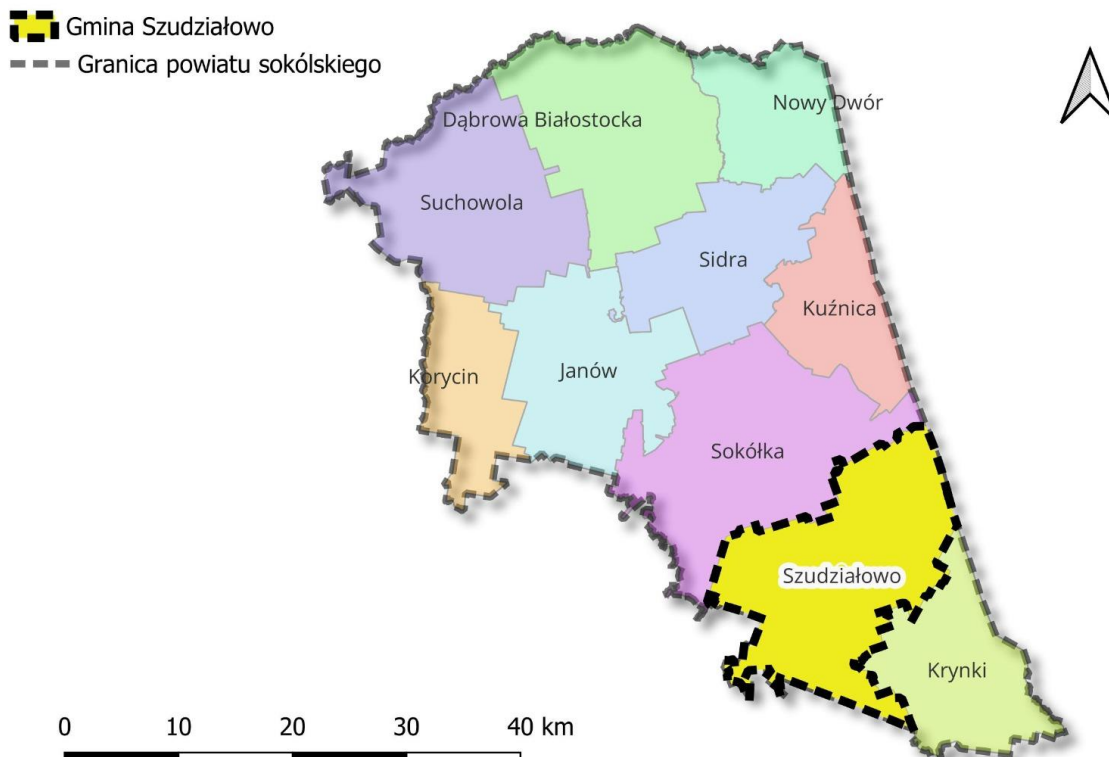
Gmina Szudziałowo jest gminą wiejską położoną we wschodniej części województwa podlaskiego, w powiecie sokólskim, bezpośrednio przy granicy z Republiką Białorusi. Siedzibą gminy jest miejscowość Szudziałowo, położona ok. 16 km na południowy wschód od Sokółki oraz ok. 40 km od Białegostoku — stolicy regionu.

Gmina zajmuje powierzchnię 301,64 km², co stanowi ok. 14,7% powierzchni powiatu sokólskiego. Jest to jedna z największych powierzchniowo gmin w regionie, a jednocześnie jedna z najmniej zaludnionych.

Gmina graniczy z jednostkami:

- Gródek,
- Krynki,
- Sokółka,
- Supraśl,
- oraz z Republiką Białorusi.

Położenie przygraniczne oraz lokalizacja w otoczeniu dużych kompleksów leśnych Puszczy Knyszyńskiej nadają gminie specyficzny charakter przyrodniczo-krajobrazowy i strategiczny.



Rysunek 1 Położenie Gminy Szudziałowo

2.2. Struktura osadnicza

Gmina Szudziałowo obejmuje 34 sołectwa oraz 40 miejscowości wraz z integralnymi częściami wsi. Struktura osadnicza gminy ma charakter rozproszony, co jest typowe dla obszarów wiejskich o wysokich walorach środowiskowych, dużym udziale terenów leśnych oraz tradycyjnym modelu użytkowania rolniczego.

Układ osadniczy został ukształtowany historycznie i cechuje się znacznym zróżnicowaniem funkcjonalnym poszczególnych miejscowości. Na obszarze gminy występują zarówno miejscowości pełniące funkcje lokalnych centrów usługowych, jak również wsie o dominującej funkcji rolniczej lub leśnej.

Tabela 1 Typy miejscowości w strukturze osadniczej gminy

Lp.	Typ miejscowości	Charakterystyka
1	Miejscowości o funkcjach centralnych	Miejscowości pełniące funkcje administracyjne, usługowe i społeczne, stanowiące lokalne centra obsługi mieszkańców
2	Miejscowości rolnicze	Wsie o dominującej funkcji rolniczej, z przewagą tradycyjnej zabudowy zagrodowej
3	Miejscowości leśne	Jednostki osadnicze położone w sąsiedztwie terenów leśnych i obszarów związanych z Puszcza Knyszyńska
4	Miejscowości przygraniczne	Miejscowości położone w strefie przygranicznej, charakteryzujące się ograniczonymi możliwościami rozwojowymi

Źródło: Opracowanie własne

W strukturze osadniczej szczególne znaczenie pełnią miejscowości centralne, zapewniające mieszkańcom dostęp do podstawowych usług publicznych, infrastruktury społecznej oraz funkcji administracyjnych.

Tabela 2 Miejscowości pełniące funkcje centralne

Miejscowość	Funkcja w strukturze osadniczej
Szudziałowo	Główny ośrodek administracyjny, usługowy i społeczny gminy
Wierzchlesie	Miejscowość o funkcji mieszkaniowo-rolniczej, uzupełniająca strukturę osadniczą gminy, z potencjałem rozwoju funkcji rekreacyjnych i turystycznych wynikających z położenia w sąsiedztwie terenów cennych przyrodniczo.

Źródło: Opracowanie własne

Rozproszenie zabudowy oraz obecny układ sieci osadniczej wynikają z historycznych i środowiskowych uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.

Układ osadniczy gminy Szudziałowo został ukształtowany pod wpływem uwarunkowań środowiskowych, historycznych oraz komunikacyjnych. Istotny wpływ na rozmieszczenie zabudowy wywarły rozległe kompleksy leśne Puszczy Knyszyńskiej, doliny cieków oraz warunki przyrodnicze i rolnicze, które determinowały lokalizację i kierunki rozwoju miejscowości.

Rozwój osadnictwa był również związany z historycznym sposobem użytkowania gruntów oraz strukturą własnościową, czego efektem jest sieć miejscowości o przewadze zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, zlokalizowanej przede wszystkim wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Współczesna polityka przestrzenna gminy zakłada kontynuację rozwoju w granicach istniejących jednostek osadniczych, przy jednoczesnym ograniczaniu rozpraszania zabudowy oraz uwzględnieniu uwarunkowań środowiskowych i rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Obecna struktura osadnicza stanowi istotne uwarunkowanie prowadzenia polityki przestrzennej gminy. Z jednej strony wymaga ona ograniczania dalszego rozpraszania zabudowy i racjonalizacji procesów inwestycyjnych, z drugiej natomiast konieczne jest zachowanie ciągłości rozwoju wszystkich miejscowości oraz przeciwdziałanie ich marginalizacji społeczno-gospodarczej.

2.3. Uwarunkowania demograficzne

Zgodnie z danymi Główny Urząd Statystyczny z 2024 r. gminę Szudziałowo zamieszkuje 2 698 mieszkańców. Struktura ludności według płci pozostaje względnie zrównoważona — kobiety stanowią 49,5% populacji, natomiast mężczyźni 50,5%.

Gmina charakteryzuje się bardzo niską gęstością zaludnienia wynoszącą 9 osób/km², co sytuuje ją wśród najslabiej zaludnionych gmin województwa podlaskiego. Wynika to zarówno z dużego udziału terenów leśnych i obszarów chronionych, jak również z wieloletnich procesów depopulacyjnych.

Tabela 3 Podstawowe dane demograficzne gminy

Wskaźnik	Wartość
Liczba mieszkańców (2024)	2 698
Udział kobiet	49,5%
Udział mężczyzn	50,5%
Gęstość zaludnienia	9 osób/km ²
Średni wiek mieszkańców	45,6 lat

W okresie 2002–2024 liczba mieszkańców gminy zmniejszyła się o 24,4%, co potwierdza utrzymujący się proces depopulacji charakterystyczny dla obszarów peryferyjnych i słabiej zurbanizowanych. Tendencje te związane są przede wszystkim z odpływem ludności w wieku produkcyjnym do większych ośrodków miejskich oraz utrzymującym się niskim przyrostem naturalnym.

Istotnym zjawiskiem jest również proces starzenia się społeczeństwa. Średni wiek mieszkańców wynoszący 45,6 lat przekracza średnie wartości obserwowane na poziomie wojewódzkim i krajowym, co wskazuje na rosnący udział osób starszych w strukturze demograficznej gminy.

Analiza sytuacji demograficznej gminy Szudziałowo wskazuje na utrzymujące się niekorzystne tendencje charakterystyczne dla wielu gmin wiejskich województwa podlaskiego. Obserwowany jest spadek liczby ludności, postępujący proces starzenia się społeczeństwa, niski przyrost naturalny oraz odpływ mieszkańców, zwłaszcza osób młodych, związany z podejmowaniem nauki i pracy w większych ośrodkach miejskich, w szczególności w Białymstoku i Sokółce.

Powyższe uwarunkowania zostały uwzględnione przy określaniu polityki przestrzennej gminy. Ustalenia planu ogólnego koncentrują rozwój nowej zabudowy w granicach istniejących jednostek osadniczych oraz uwzględniają prognozowane potrzeby rozwojowe wynikające z przewidywanych zmian liczby mieszkańców i struktury demograficznej. Jednocześnie wysokie walory środowiskowe i krajobrazowe gminy oraz poprawa dostępności komunikacyjnej mogą sprzyjać wzrostowi atrakcyjności osiedleńczej gminy w dłuższej perspektywie.

ROZDZIAŁ 3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 13B UST. 2 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Politykę przestrzenną gminy Szudziałowo określono z uwzględnieniem ustaleń Strategii Rozwoju Gminy Szudziałowo 2026–2035 oraz uwarunkowań, o których mowa w art. 13b ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obejmuje ona analizę uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych, społecznych, gospodarczych, infrastrukturalnych i kulturowych oraz ustaleń wynikających z dokumentów planistycznych i strategicznych różnych szczebli.

Przeprowadzona analiza stanowiła podstawę wyznaczenia stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy oraz kierunków rozwoju przestrzennego gminy. Przyjęte rozwiązania umożliwiają koncentrację nowej zabudowy w obrębie istniejących struktur osadniczych, racjonalne wykorzystanie infrastruktury technicznej, ochronę obszarów cennych przyrodniczo i krajobrazowo oraz ograniczenie zjawiska rozpraszania zabudowy. Stanowią również podstawę określenia gminnych standardów urbanistycznych oraz prowadzenia spójnej polityki przestrzennej zgodnej z zasadą zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego.

3.1.1. Cele strategiczne

Cele strategiczne określone w Strategii Rozwoju Gminy Szudziałowo 2026–2035 znalazły odzwierciedlenie w ustaleniach planu ogólnego. Ich realizacja następuje poprzez rozwój istniejącej sieci osadniczej, wspieranie funkcji mieszkaniowych, usługowych i gospodarczych, rozwój infrastruktury technicznej i społecznej oraz ochronę walorów środowiskowych i krajobrazowych. Wyznaczone strefy planistyczne zapewniają przestrzenne warunki do osiągnięcia celów rozwojowych przy jednoczesnym zachowaniu zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Tabela 4 Powiązanie celów strategicznych z polityką przestrzenną gminy

Cel strategiczny	Znaczenie przestrzenne
Rozwój funkcji mieszkaniowych	Wzmacnianie istniejących miejscowości i tworzenie warunków dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej
Poprawa jakości życia mieszkańców	Rozwój infrastruktury społecznej, technicznej i przestrzeni publicznych
Ochrona środowiska i krajobrazu	Ograniczanie presji inwestycyjnej na obszary cenne przyrodniczo
Rozwój lokalnej gospodarki	Wspieranie przedsiębiorczości, rolnictwa i przetwórstwa
Wzmacnianie atrakcyjności osiedleńczej	Tworzenie warunków dla migracji napływowych i rozwoju pracy zdalnej
Rozwój infrastruktury	Poprawa dostępności komunikacyjnej i technicznej
Przeciwdziałanie depopulacji	Wspieranie rozwoju usług i funkcji społecznych

Źródło: Opracowanie własne

Realizacja celów strategicznych w planie ogólnym następuje poprzez koncentrację nowej zabudowy w obrębie istniejących struktur osadniczych, rozwój infrastruktury technicznej i społecznej oraz ochronę walorów środowiskowych i krajobrazowych gminy.

3.1.2. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej

Model funkcjonalno-przestrzenny gminy opiera się na zachowaniu i wzmacnianiu istniejącej sieci osadniczej, ochronie zasobów przyrodniczych oraz racjonalnym wykorzystaniu przestrzeni. W części północno-wschodniej i wschodniej dominującą funkcją pozostaje rolnictwo wraz z rozwojem zabudowy zagrodowej, natomiast w części centralnej, zachodniej i południowo-zachodniej przewiduje się rozwój funkcji mieszkaniowych, usługowych oraz rekreacyjno-turystycznych, wykorzystujących wysokie walory środowiskowe i krajobrazowe gminy. Wyznaczone w planie ogólnym strefy planistyczne stanowią przestrzenną realizację tego modelu i zapewniają równowagę pomiędzy rozwojem osadnictwa, działalności gospodarczej oraz ochroną środowiska.

Strategia Rozwoju Gminy Szudziałowo 2026–2035 wskazuje zróżnicowanie kierunków rozwoju przestrzennego na obszarze gminy. W części północno-wschodniej i wschodniej dominującą funkcją pozostaje rolnictwo wraz z rozwojem zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych. Obszar ten charakteryzuje się utrzymaniem tradycyjnych funkcji rolniczych oraz ochroną rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

W części centralnej, zachodniej i południowo-zachodniej Strategia przewiduje rozwój funkcji mieszkaniowych, związanych z atrakcyjnością osiedleńczą gminy, dostępnością komunikacyjną oraz możliwością przyciągania nowych mieszkańców. Kierunek ten związany jest z rozwojem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług towarzyszących. Kierunek ten należy rozumieć szerzej niż wyłącznie rozwój funkcji mieszkaniowej związanej ze stałym zamieszkiwaniem. Ze względu na wysokie walory środowiskowe i krajobrazowe gminy rozwój terenów mieszkaniowych obejmuje również funkcje związane z rekreacją indywidualną, pobytem okresowym, zabudową rezydencjonalną, turystyką przyrodniczą oraz agroturystyką. W wielu przypadkach funkcje te będą się wzajemnie uzupełniać, wzmacniając atrakcyjność osiedleńczą i turystyczną gminy.

Wyznaczone w planie ogólnym strefy planistyczne zostały dostosowane do wskazanego w Strategii modelu funkcjonalno-przestrzennego, zapewniając realizację zróżnicowanych kierunków rozwoju poszczególnych części gminy przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

3.1.3. Kierunki rozwoju przestrzennego

Podstawowym kierunkiem rozwoju przestrzennego gminy jest wzmacnianie istniejącej sieci osadniczej oraz koncentracja nowej zabudowy w obszarach wyposażonych w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną. Realizacja polityki przestrzennej opiera się na rozwoju funkcji mieszkaniowych, usługowych i gospodarczych przy jednoczesnym zachowaniu walorów przyrodniczych oraz ograniczaniu zjawiska rozpraszania zabudowy.

Do głównych kierunków rozwoju przestrzennego należą:

- rozwój zabudowy mieszkaniowej w obrębie istniejących miejscowości,
- rozwój usług publicznych i komercyjnych,
- wspieranie rozwoju gospodarstw rolnych, zabudowy zagrodowej, produkcji rolnej oraz przetwórstwa rolno-spożywczego, w tym związanego ze specjalistycznymi uprawami jagodowymi,
- rozwój infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- ochrona terenów cennych przyrodniczo i krajobrazowo,
- rozwój funkcji turystycznych i rekreacyjnych.

Zgodnie ze Strategią Rozwoju Gminy Szudziałowo rozwój funkcji osadniczych został zróżnicowany przestrzennie. W północno-wschodniej i wschodniej części gminy priorytetowo traktowany jest rozwój zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem działalności rolniczej oraz utrzymaniem produkcyjnego charakteru obszarów wiejskich. Natomiast w części centralnej, zachodniej i południowo-zachodniej przewiduje się rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami towarzyszącymi, sprzyjający zwiększaniu atrakcyjności osiedleńczej gminy.

Rozwój funkcji turystycznych i rekreacyjnych opiera się na wykorzystaniu walorów przyrodniczych i krajobrazowych Puszczy Knyszyńskiej oraz istniejącej infrastruktury turystycznej, w tym kompleksu edukacyjno-rekreacyjnego Silvarium w Poczopku. Plan ogólny stwarza warunki do rozwoju agroturystyki, turystyki przyrodniczej i innych form rekreacji, przy jednoczesnym zachowaniu wartości przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych.

Szczególną rolę w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy pełni Szudziałowo jako główny ośrodek administracyjny, usługowy i społeczny. Istotnymi kierunkami polityki przestrzennej pozostają również poprawa dostępności komunikacyjnej, wykorzystanie terenów predysponowanych do rozwoju zabudowy oraz ochrona krajobrazu i zasobów przyrodniczych Puszczy Knyszyńskiej. Przyjęte kierunki rozwoju mają na celu zapewnienie zrównoważonego rozwoju przestrzennego oraz poprawę jakości życia mieszkańców.

3.1.4. Założenia polityki osadniczej

Polityka osadnicza gminy opiera się na zasadzie wzmacniania istniejących struktur osadniczych oraz ograniczania niekontrolowanego rozpraszania zabudowy.

Główne założenia polityki osadniczej obejmują:

- koncentrację nowej zabudowy w obrębie istniejących miejscowości,
- uzupełnianie i kontynuację istniejącej zabudowy,
- rozwój miejscowości posiadających dostęp do infrastruktury,
- ograniczanie ekspansji zabudowy na terenach otwartych,
- zachowanie ciągłości terenów rolnych i leśnych,
- wspieranie lokalnych centrów usługowych.

W polityce osadniczej uwzględniono również:

- potrzebę zachowania ciągłości rozwoju wszystkich miejscowości,
- przeciwdziałanie marginalizacji terenów wiejskich,
- rozwój funkcji mieszkaniowych związanych z migracjami napływowymi,
- zwiększanie atrakcyjności osiedleńczej gminy.

Przyjęta polityka osadnicza zakłada rozwój funkcji mieszkaniowych i zagrodowych przede wszystkim w granicach istniejących jednostek osadniczych, z wykorzystaniem dostępnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Wyznaczone strefy planistyczne oraz obszary uzupełnienia zabudowy umożliwiają zachowanie potencjału rozwojowego miejscowości, przeciwdziałają rozpraszaniu zabudowy oraz wspierają realizację celów określonych w Strategii Rozwoju Gminy Szudziałowo 2026–2035.

3.1.5. Kierunki rozwoju infrastruktury i usług

Rozwój infrastruktury technicznej i społecznej stanowi jeden z podstawowych warunków poprawy jakości życia mieszkańców oraz zwiększania atrakcyjności inwestycyjnej i osiedleńczej gminy.

W zakresie infrastruktury technicznej zakłada się:

- rozwój sieci wodociągowej,
- rozbudowę i modernizację systemów kanalizacyjnych,
- poprawę dostępności infrastruktury elektroenergetycznej,
- rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej i internetu szerokopasmowego,
- modernizację układu drogowego.

W zakresie infrastruktury społecznej przewiduje się:

- utrzymanie i rozwój usług edukacyjnych,
- rozwój infrastruktury kultury i rekreacji,
- poprawę dostępności usług zdrowotnych,
- rozwój przestrzeni publicznych,
- wspieranie działalności społecznej i integracyjnej.

Szczególne znaczenie przypisuje się poprawie dostępności usług publicznych w miejscowościach pełniących funkcje lokalnych centrów obsługi mieszkańców.

Rozwój infrastruktury technicznej i społecznej będzie prowadzony przede wszystkim w powiązaniu z istniejącymi i planowanymi terenami zabudowy, co pozwoli na efektywne wykorzystanie istniejących sieci oraz ograniczenie kosztów obsługi nowych terenów inwestycyjnych. Szczególne znaczenie przypisuje się poprawie dostępności komunikacyjnej, rozwojowi infrastruktury cyfrowej oraz zapewnieniu odpowiedniego poziomu usług publicznych dla mieszkańców całej gminy.

3.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego stanowi dokument określający ponadlokalne kierunki polityki przestrzennej oraz zasady zagospodarowania przestrzennego w skali regionalnej. Ustalenia planu wojewódzkiego stanowią istotne uwarunkowanie dla sporządzania planu ogólnego gminy oraz kształtowania lokalnej polityki przestrzennej.

Zgodnie z ustaleniami dokumentu wojewódzkiego gmina Szudziałowo została wskazana jako część zewnętrznego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Białystok (MOFOWB). Oznacza to, że obszar gminy pozostaje w strefie oddziaływania procesów społecznych, gospodarczych i przestrzennych związanych z rozwojem głównego ośrodka regionalnego.

Tabela 5 Procesy rozwojowe oddziałujące na gminę w ramach MOFOWB

Lp.	Proces	Charakter oddziaływania
1	Procesy suburbanizacyjne	Rozszerzanie funkcji mieszkaniowych poza granice głównego ośrodka miejskiego
2	Procesy migracyjne	Napływ mieszkańców poszukujących terenów o wyższej jakości środowiska i niższej intensywności zabudowy
3	Procesy inwestycyjne	Wzrost zainteresowania terenami inwestycyjnymi i mieszkaniowymi
4	Procesy infrastrukturalne	Rozwój infrastruktury technicznej i komunikacyjnej powiązanej z obszarem funkcjonalnym

Źródło: Opracowanie własne

Plan wojewódzki wskazuje również szereg zasad i kierunków polityki przestrzennej, które powinny być uwzględniane w dokumentach planistycznych szczebla lokalnego.

Tabela 6 Kierunki i obowiązki wynikające z PZPW

Lp.	Kierunek polityki przestrzennej	Znaczenie dla gminy
1	Wzmacnianie istniejących struktur osadniczych	Rozwój zabudowy w oparciu o istniejące miejscowości
2	Przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy	Ograniczenie chaotycznej ekspansji zabudowy na terenach otwartych
3	Ochrona terenów leśnych i rolnych	Zachowanie funkcji przyrodniczych i produkcyjnych terenów
4	Ochrona korytarzy ekologicznych	Zachowanie ciągłości ekologicznej obszarów związanych z Puszcza Knyszyńska

Lp.	Kierunek polityki przestrzennej	Znaczenie dla gminy
5	Racjonalne gospodarowanie przestrzenią	Efektywne wykorzystanie istniejącej infrastruktury i terenów inwestycyjnych
6	Zwiększanie atrakcyjności osiedleńczej	Tworzenie warunków sprzyjających rozwojowi funkcji mieszkaniowych na obszarach wiejskich

Źródło: Opracowanie własne

Ustalenia planu ogólnego zostały dostosowane do wskazanych kierunków polityki przestrzennej województwa i stanowią instrument ich realizacji na poziomie lokalnym.

Tabela 7 Sposób realizacji kierunków PZPW w planie ogólnym

Lp.	Działanie przyjęte w planie ogólnym	Efekt przestrzenny
1	Koncentracja nowej zabudowy w granicach miejscowości	Ograniczenie rozpraszania zabudowy
2	Wyznaczenie stref planistycznych zgodnych z funkcją osadniczą	Uporządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej
3	Ochrona terenów leśnych i dolin rzecznych	Zachowanie walorów środowiskowych i ciągłości ekologicznej
4	Uporządkowanie struktury osadniczej	Wzmocnienie istniejących miejscowości i lokalnych centrów
5	Ograniczenie ekspansji zabudowy na terenach otwartych	Racjonalizacja procesów inwestycyjnych
6	Rozwój infrastruktury technicznej i społecznej	Poprawa warunków życia mieszkańców oraz dostępności usług

Źródło: Opracowanie własne

Przyjęte rozwiązania planistyczne pozostają zgodne z kierunkami polityki przestrzennej określonymi w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego oraz wspierają realizację celów związanych ze zrównoważonym rozwojem obszarów wiejskich, ochroną środowiska oraz wzmocnianiem funkcji osadniczych gminy.

3.3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Gmina Szudziałowo charakteryzuje się wysokimi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi, czego wyrazem jest występowanie licznych form ochrony przyrody obejmujących znaczną część jej obszaru. Podstawowym elementem systemu przyrodniczego gminy są rozległe kompleksy leśne Puszczy Knyszyńskiej, stanowiące jeden z najcenniejszych obszarów przyrodniczych województwa podlaskiego. Na terenie gminy występują różnorodne formy ochrony przyrody, w tym obszary Natura 2000, Park Krajobrazowy Puszczy Knyszyńskiej wraz z otuliną, Obszar Chronionego Krajobrazu Wzgórza Sokólskie, rezerваты przyrody, pomniki przyrody, użytek ekologiczny oraz obszary pełniące funkcję korytarzy ekologicznych. Formy te obejmują najcenniejsze ekosystemy leśne, torfowiskowe i wodne oraz siedliska wielu chronionych gatunków roślin i zwierząt.

Ustalenia planu ogólnego zostały opracowane z uwzględnieniem występujących form ochrony przyrody oraz wynikających z nich ograniczeń i wymagań dotyczących zagospodarowania przestrzennego. Przy wyznaczaniu stref planistycznych oraz obszaru uzupełnienia zabudowy uwzględniono potrzebę zachowania ciągłości kompleksów leśnych, ochrony cennych siedlisk przyrodniczych, zachowania powiązań ekologicznych oraz ograniczenia presji inwestycyjnej na obszary o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych. Rozwiązania przyjęte w planie ogólnym zapewniają zachowanie równowagi pomiędzy potrzebami rozwoju przestrzennego gminy a ochroną zasobów środowiska przyrodniczego.

3.3.2 Pomniki przyrody

Pomnikami przyrody są pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami wyróżniającymi je spośród innych tworów przyrody.

Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym na terenie gminy Szudziałowo występuje **11 pomników przyrody obejmujących łącznie 41 obiektów**. Są to przede wszystkim pojedyncze drzewa oraz grupy drzew o szczególnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych. Największy pomnik przyrody obejmuje grupę 30 drzew różnych gatunków, zlokalizowaną na terenie dawnego założenia parkowego w rejonie miejscowości Słójka. Ochrona pomników przyrody ma na celu zachowanie cennych elementów dziedzictwa przyrodniczego oraz walorów krajobrazowych gminy.

3.3.3 Rezerваты przyrody

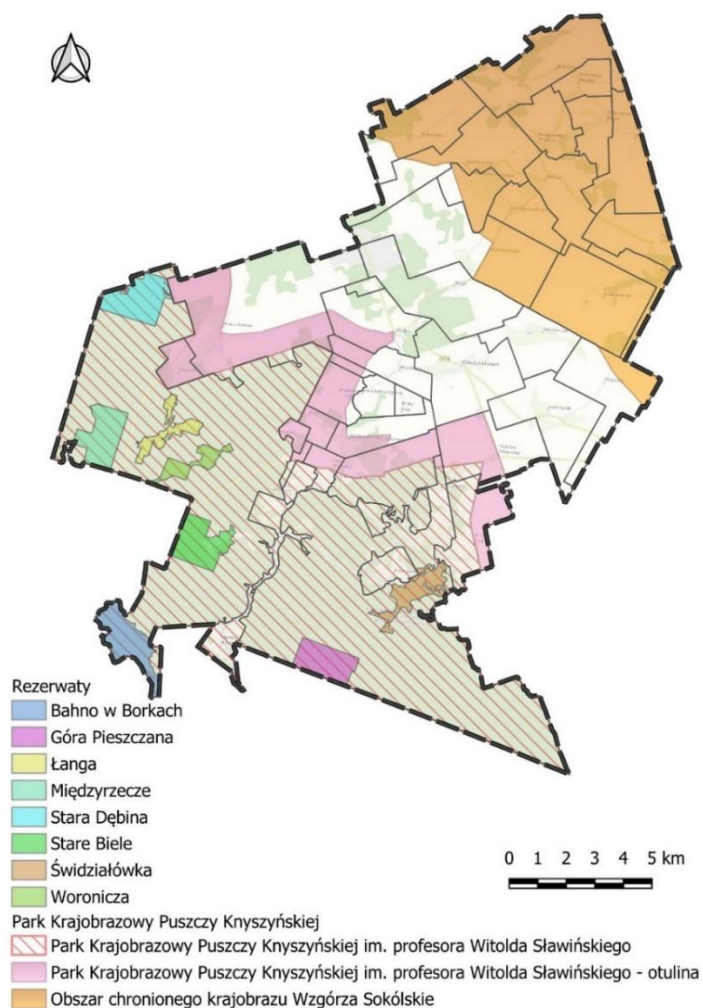
Rezerваты przyrody są obszarami obejmującymi ekosystemy zachowane w stanie naturalnym lub mało zmienionym, wyróżniające się szczególnymi wartościami przyrodniczymi, naukowymi, krajobrazowymi lub siedliskowymi. Ich celem jest zachowanie najcenniejszych elementów środowiska przyrodniczego oraz zapewnienie ochrony procesów zachodzących w przyrodzie.

Na terenie gminy Szudziałowo występują rezerваты przyrody: **Stara Dębina, Międzyrzecze, Stare Biele i Góra Pieszczana**, a także części rezerwatów **Woronicza** oraz **Bahno w Borkach**. Obejmują one najcenniejsze fragmenty Puszczy Knyszyńskiej, chroniąc naturalne zbiorowiska leśne, torfowiska, doliny cieków oraz siedliska licznych gatunków roślin i zwierząt.

3.3.4 Obszary chronionego krajobrazu

Obszar chronionego krajobrazu obejmuje tereny wyróżniające się wysokimi walorami krajobrazowymi i przyrodniczymi, pełniące istotną funkcję w zachowaniu różnorodności biologicznej oraz ciągłości powiązań ekologicznych. Ochrona tych obszarów służy zachowaniu wartości krajobrazowych, przyrodniczych i kulturowych przy jednoczesnym umożliwieniu zrównoważonego użytkowania przestrzeni.

Na terenie gminy Szudziałowo znajduje się **Obszar Chronionego Krajobrazu Wzgórz Sokólskie**, obejmujący cenne przyrodniczo i krajobrazowo fragmenty gminy. Obszar ten chroni charakterystyczny krajobraz polodowcowy, rozległe kompleksy leśne, doliny rzeczne oraz inne elementy środowiska o wysokich walorach przyrodniczych, stanowiąc jednocześnie ważny element regionalnego systemu powiązań ekologicznych.



Rysunek 2 Lokalizacja obszarów chronionych

3.3.5 Korytarze ekologiczne

Korytarze ekologiczne stanowią element systemu powiązań przyrodniczych, umożliwiając migrację gatunków roślin i zwierząt oraz zachowanie ciągłości ekologicznej pomiędzy cennymi obszarami przyrodniczymi. Pełnią istotną rolę w utrzymaniu różnorodności biologicznej oraz prawidłowego funkcjonowania ekosystemów.

Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym gmina Szudziałowo stanowi istotny element regionalnego systemu przyrodniczego województwa podlaskiego. Szczególne znaczenie posiadają kompleksy leśne Puszczy Knyszyńskiej oraz doliny rzek i cieków, które tworzą regionalne i lokalne korytarze ekologiczne, zapewniając zachowanie ciągłości powiązań przyrodniczych oraz możliwość migracji zwierząt. W planie ogólnym uwzględniono konieczność ochrony tych powiązań poprzez ograniczanie rozpraszania zabudowy, zachowanie ciągłości kompleksów leśnych oraz ochronę dolin rzecznych i innych terenów pełniących funkcje przyrodnicze.

3.3.6 Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów

Ochrona gatunkowa obejmuje okazy gatunków oraz ich siedliska i ostoje, a jej celem jest zapewnienie zachowania we właściwym stanie dziko występujących gatunków roślin, zwierząt i grzybów, w szczególności gatunków rzadkich, zagrożonych wyginięciem oraz objętych ochroną na podstawie przepisów krajowych i międzynarodowych. Ochrona ta służy również zachowaniu różnorodności biologicznej oraz ciągłości funkcjonowania ekosystemów.

Na terenie gminy Szudziałowo występują liczne stanowiska chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, związane przede wszystkim z kompleksami leśnymi Puszczy Knyszyńskiej, rezerwatami przyrody, torfowiskami oraz dolinami cieków. Wśród chronionej flory występują między innymi pióropusznik strusi, brzoza niska, chamedafne północna, arnika górską, lilia złotogłów, wawrzynek wilczełyko oraz pełnik europejski. Ustalenia planu ogólnego uwzględniają konieczność zachowania siedlisk tych gatunków poprzez ochronę najcenniejszych obszarów przyrodniczych oraz ograniczanie presji inwestycyjnej na tereny o wysokiej wartości przyrodniczej.

3.3.7. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Zagrożenie powodziowe obejmuje obszary narażone na okresowe zalewanie wodami powierzchniowymi w wyniku wezbrań cieków wodnych. Zgodnie z obowiązującymi mapami zagrożenia powodziowego (MZP) oraz mapami ryzyka powodziowego (MRP), sporządzonymi na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, na terenie gminy Szudziałowo **nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią**.

Jednocześnie należy uwzględnić możliwość występowania lokalnych podtopień i okresowych wezbrań w obrębie dolin rzek i mniejszych cieków, wynikających z intensywnych opadów lub roztopów. Zjawiska te mają charakter lokalny i nie są objęte wyznaczonymi obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

3.3.8. Obszary gruntów zmeliorowanych

Na terenie gminy Szudziałowo występują urządzenia melioracji wodnych związane przede wszystkim z użytkowaniem rolniczym gruntów oraz regulacją stosunków wodnych. Urządzenia te odgrywają istotną rolę w gospodarce wodnej, zapewniając właściwe odwodnienie użytków rolnych oraz utrzymanie odpowiednich warunków wodnych na terenach wykorzystywanych rolniczo.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają istniejącą infrastrukturę melioracyjną poprzez zachowanie możliwości jej prawidłowego funkcjonowania oraz ograniczanie działań mogących prowadzić do pogorszenia stosunków wodnych. Realizacja nowych inwestycji na terenach zmeliorowanych wymaga uwzględnienia przebiegu urządzeń melioracyjnych oraz zachowania ich sprawności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.3.9. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym na terenie gminy Szudziałowo nie występują obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi ani tereny, na których udokumentowano osuwiska lub inne aktywne

ruchy masowe. Uwarunkowania geologiczne i ukształtowanie terenu nie sprzyjają powstawaniu tego typu zjawisk.

W związku z powyższym zagrożenie ruchami masowymi ziemi nie stanowi istotnego uwarunkowania wpływającego na ustalenia planu ogólnego. Realizacja inwestycji powinna być jednak każdorazowo poprzedzona rozpoznaniem warunków gruntowo-wodnych, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

3.3.10. Strefy ochronne ujęć wody

Zasoby wód podziemnych stanowią jeden z kluczowych elementów bezpieczeństwa środowiskowego i infrastrukturalnego gminy. Ochrona ujęć wody oraz terenów zasilania poziomów wodonośnych ma istotne znaczenie dla zapewnienia odpowiedniej jakości i ciągłości zaopatrzenia mieszkańców w wodę. W polityce przestrzennej gminy szczególną uwagę zwraca się na ograniczanie możliwości lokalizacji funkcji mogących powodować zagrożenie dla jakości wód podziemnych, zwłaszcza w obrębie stref ochronnych ujęć wody oraz terenów o wysokiej podatności na infiltrację zanieczyszczeń.

Tabela 8 Zasady ochrony stref ochronnych ujęć wody

Lp.	Działanie	Cel
1	Wyłączenie stref ochronnych z zabudowy	Ochrona jakości wód podziemnych
2	Ochrona zasobów wód podziemnych	Zachowanie bezpieczeństwa zaopatrzenia w wodę
3	Zapewnienie bezpieczeństwa ujęć	Ograniczenie ryzyka zanieczyszczeń

Źródło: Opracowanie własne

Przyjęte w planie ogólnym rozwiązania mają na celu zachowanie odpowiednich warunków ochrony zasobów wodnych, ograniczenie presji inwestycyjnej w obszarach wrażliwych oraz zapewnienie długoterminowego bezpieczeństwa funkcjonowania systemu zaopatrzenia w wodę mieszkańców gminy. Strefa ochronna ujęć wody polega na ograniczeniu użytkowania gruntów oraz korzystania z wody. Wyróżnia się strefy ochrony bezpośredniej oraz pośredniej.

Według danych Państwowej Służby Geologicznej, w obrębie gminy Szudziałowo znajdują się następujące ujęcia wód podziemnych:

Tabela 9 Ujęcia wód podziemnych

Numer otworu	Nazwa otworu	Stratygrafie	Głębokość [m]	Typ otworu	Rodzaj otworu
3020031	WODOCIĄG GMINNY ST-1A	Czwartorzęd	16,5	Otwór	Eksploracja
2640354	GOSPODARSTWO OGRODNICZE SW-2	Czwartorzęd	38,5	Otwór	Eksploracja
3020029	NADLEŚNICTWO ST-1		null	Otwór	Eksploracja
3020030	(D. KÓŁKO ROLNICZE) GOSP. OGRODNICZE		null	Otwór	Eksploracja
3020017	SZKÓŁKA LEŚNA 1	Czwartorzęd - Brak danych	6,3	Otwór	Eksploracja
2640005	BADAWCZY-SOKÓŁKA 7		null	Otwór badawczy	Badawcze
2640029	WODOCIĄG WIEJSKI 1	Czwartorzęd	69	Otwór	Eksploracja
2640034	WODOCIĄG WIEJSKI 2	Czwartorzęd	78	Otwór	Eksploracja
3010061	SZKÓŁKI LEŚNE 1	Czwartorzęd - Brak danych	87,5	Otwór	Eksploracja
2640003	BADAWCZY-SOKÓŁKA 3		null	Otwór badawczy	Badawcze
2640002	BADAWCZY-SOKÓŁKA 1		null	Otwór badawczy	Badawcze
2640006	BADAWCZY-SOKÓŁKA 8		null	Otwór badawczy	Badawcze
2640024	WODOCIĄG WIEJSKI 1	Czwartorzęd	33	Otwór	Eksploracja
2640028	WODOCIĄG WIEJSKI 2	Czwartorzęd	41,4	Otwór	Eksploracja
2640007	BADAWCZY-SOKÓŁKA 6		null	Otwór badawczy	Badawcze
2640001	BADAWCZY-SOKÓŁKA 2		null	Otwór badawczy	Badawcze

3020010	SKR 1	Czwartorzęd - Brak danych	48	Otwór	Eksploatacja
3020011	SKR 2	Czwartorzęd - Brak danych	56	Otwór	Eksploatacja
3020008	Z-D PRODUKCYJNY 1	Czwartorzęd - Brak danych	24,2	Otwór	Eksploatacja
3020012	Z-D PRODUKCYJNY 2	Czwartorzęd - Brak danych	23	Otwór	Eksploatacja
3020006	(D. KÓŁKO ROLNICZE) ST-1, FIRMA PROD. PLACE ZABAW	Czwartorzęd - Brak danych	8,3	Otwór	Eksploatacja
3020014	PRZEDS. POLONIJNE CARPATIA	Czwartorzęd - Brak danych	78	Otwór	Eksploatacja
3020003	(D. SZKOŁA PODSTAWOWA) PKT. PSH	Czwartorzęd - Brak danych	14,7	Otwór	Eksploatacja
3020020	NADLEŚNICTWO ST-2	Czwartorzęd	10,2	Otwór	Eksploatacja
2640041	PLANTACJA BORÓWKI 1	Czwartorzęd	38,5	Otwór	Eksploatacja
3020015	WIEŚ 2	Czwartorzęd - Brak danych	24	Otwór	Eksploatacja
3020009	WIEŚ 1	Czwartorzęd - Brak danych	29,5	Otwór	Eksploatacja
3020004	KÓŁKO ROLNICZE	Czwartorzęd - Brak danych	18	Otwór	Eksploatacja
3020013	OBIEKT PRYWATNY	Czwartorzęd - Brak danych	18	Otwór	Eksploatacja
2640044	UBOJNIA JELENI ST1	Czwartorzęd	39,1	Otwór	Eksploatacja
2640138	GOSPODARSTWO ROLNE ST 1	Czwartorzęd	80	Otwór	Eksploatacja
3020024	GOSPODARSTWO OGRODNICZE ST1	Czwartorzęd	4,74	Otwór	Eksploatacja
3020025	SKŁADOWISKO ODPADÓW P1	Czwartorzęd	26,69	Piezometr	Monitoring
3020026	SKŁADOWISKO ODPADÓW P2	Czwartorzęd	20,53	Piezometr	Monitoring
3020027	SKŁADOWISKO ODPADÓW P3	Czwartorzęd	10,69	Piezometr	Monitoring

Źródło: Centralny Bank Danych Hydrogeologicznych: Państwowa Służba Hydrogeologiczna, Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy, stan na dzień 14.12.2024

Strefy ochronne ujęcia wód podziemnych:

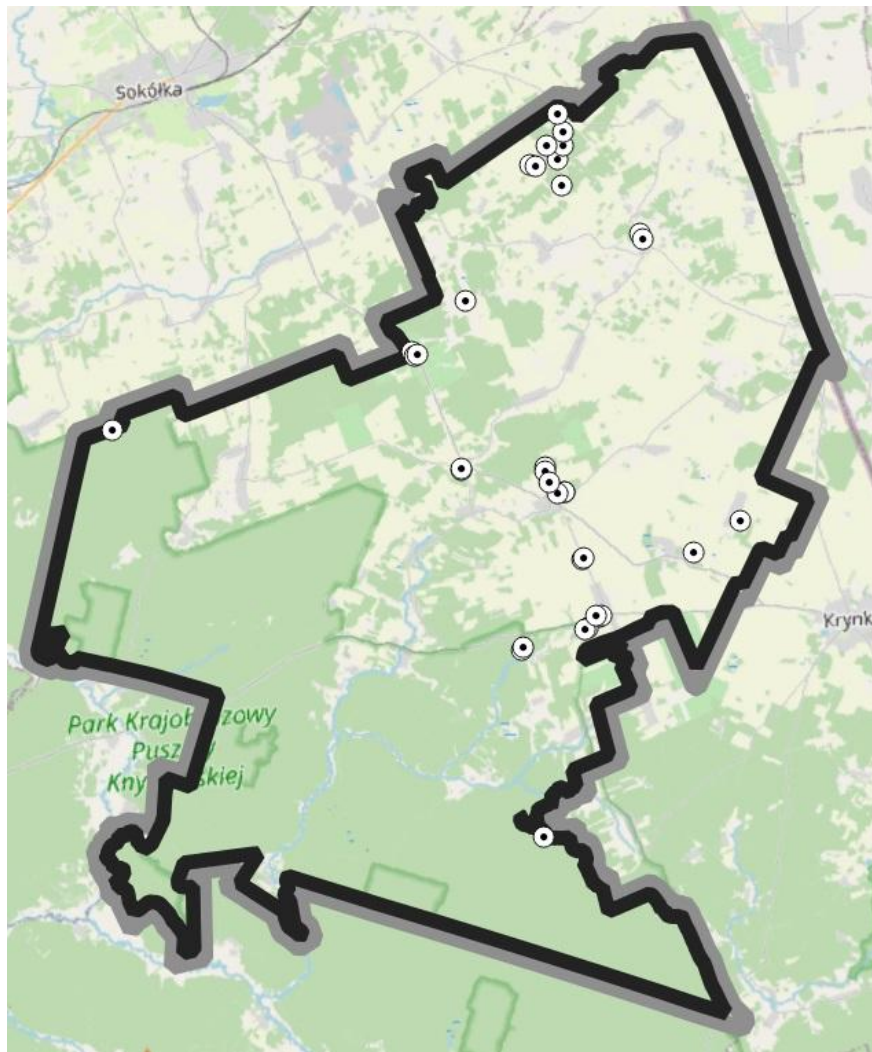
- dz. 282/4 obręb Szudziałowo – zgodnie z decyzją nr BI.ZUZ.2.4100.4.2022.KD z dnia 25.01.2023 r.

Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie ustanowiono strefę ochrony bezpośredniej w kształcie kwadratu o wymiarach 5,0 x 5,0 m.

- dz. 10/2 obręb Babiki - brak decyzji

- dz. 12/6 obręb Babiki - brak decyzji

Rozmieszczenie wymienionych powyżej ujęć przedstawia rycina:



Rysunek 3 Ujęcia wód podziemnych w granicach gminy Szudziałowo (Źródło: CBDH:PSH-PIG)

3.3.11. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie gminy Szudziałowo nie występują ustanowione obszary ochronne śródlądowych zbiorników wodnych, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych. W związku z tym uwarunkowanie to nie miało wpływu na ustalenia planu ogólnego.

3.3.12. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie gminy występuje 5 obszarów i terenów górniczych. Plan ogólny klasyfikuje je jako strefy SG. W strefach tych nie określa się parametrów zabudowy, aby umożliwić:

- wykonywanie udzielonych koncesji,
- uzyskanie nowych koncesji,
- prowadzenie działalności górniczej zgodnie z prawem.

Tabela 10 Tereny górnicze

L.p.	Nazwa obszaru i terenu	Numer w rejestrze	Rodzaj kopaliny	Data wyznaczenia	Data ważności koncesji/przedsiębiorca	Położenie
1.	Kozłowy Ług	10-10/3/181	piaski i żwiry	2007-10-17	31-08-2027 Zakład Gospodarki Komunalnej	Kozłowy Ług, dz. 27

2.	Wierzchlesie II	10-10/4/344	piaski i żwiry	2011-04-27	27-04-2036 Mariusz Kossakowski	Wierzchlesie, dz. 113
3.	Wierzchlesie	10-10/3/184	piaski i żwiry	2007-10-15	31-08-2037 Zakład Gospodarki Komunalnej	Wierzchlesie, dz. 982
4.	Nowinka	10-10/3/180	piaski i żwiry	2007-10-17	31-08-2027 Zakład Gospodarki Komunalnej	Nowinka, dz. 66
5.	Słójka	10-10/4/291	piaski i żwiry	2010-05-07	30-06-2060 P. Robert Wojno "Krupiak" Punkt Handlowo-Usługowy	Słójka, dz. 1/2, 19/2, 36/6, 9, 10, 30, 34

Źródło: Rejestr Obszarów Górniczych PIG – Państwowego Instytutu Badawczego

W ramach opracowanego planu ogólnego gminy Szudziałowo obszar objęty działalnością górnictwa został sklasyfikowany jako strefa górnicze (SG). Istotnym warunkiem korzystania z kopalin jest uzyskanie koncesji na ich wydobywanie (na podstawie Prawa geologicznego i górnictwa), która określa przede wszystkim podmiot koncesjonowany, rodzaj kopaliny, dokładne granice obszaru i terenu górnictwa oraz czas obowiązywania działalności.

3.3.13. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy występuje 10 złóż kopalin (głównie piaski i żwiry). Plan ogólny:

- klasyfikuje je jako strefy SG,
- chroni możliwość przyszłej eksploatacji,
- unika kolizji z zabudową mieszkaniową.

Zgodnie z art. 6 pkt. 19 Ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnictwa:

- złoża kopalin - jest naturalne nagromadzenie minerałów, skał oraz innych substancji, których wydobywanie może przynieść korzyść gospodarczą.

Według danych Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego zawartych w „MIDAS” na terenie gminy Szudziałowo występuje 10 złóż kopalin, z czego 1 złożo w Babikach jest to złożo skreślone z bilansu zasobów.

Tabela 11 Wykaz złóż kopalin w gminie Szudziałowo

L.p	Nazwa złoża	Nr złoża	Rodzaj złoża	Pow. (ha)	Zasoby geologiczne bilansowe (w tys. ton)	Zasoby przemysłowe (w tys. ton)	Wydobycie (w tys. ton)	Status
1	Babiki	KN 2638	piaski i żwiry	0,7000	-	-	-	[M] złożo skreślone z bilansu zasobów
2	Boratyńszczyzna	KN 10765	piaski i żwiry	1,6600	214	-	-	[R] złożo rozpoznane szczegółowo
3	Kamionka Stara	KN 17500	piaski i żwiry	4,0410	2087			[R] złożo rozpoznane szczegółowo
4	Kozłowy Ług	KN 11263	piaski i żwiry	1,1820	213			[Z] eksploatacja złoża zaniechana
5	Nowinka	KN 11261	piaski i żwiry	0,9780	104			[Z] eksploatacja złoża zaniechana
6	Słójka	KN 11910	piaski i żwiry	51,6100	21 024			[Z] eksploatacja złoża zaniechana
7	Szudziałowo	KN 2633	piaski i żwiry	1,5820	176			[Z] eksploatacja złoża zaniechana
8	Talkowszczyzna	KN 2637	piaski i żwiry	0,3350	28			[Z] eksploatacja złoża zaniechana
9	Wierzchlesie	KN 11262	piaski i żwiry	0,6800	98			[Z] eksploatacja złoża zaniechana

10	Wierzchlesie II	KN 14675	piaski i żwiry	1,6320	474			[T] złoża eksploataowane okresowo
----	-----------------	----------	----------------	--------	-----	--	--	-----------------------------------

Źródło: Opracowanie własne na danych Państwowego Instytutu Geologicznego- Państwowego Instytutu Badawczego, karta informacyjna złoża kopaliny (stan zasobów kopaliny na: 2025-12-31), Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na dzień 31 XII 2024 r.

Na terenie obrębu Wierzchlesie zlokalizowane jest udokumentowane złoża kruszywa naturalnego „Wierzchlesie II”, objęte decyzją koncesyjną Starosty Sokólskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. ustanawiającą obszar i teren górniczy. Uwarunkowanie to zostało uwzględnione przy sporządzaniu Planu Ogólnego poprzez respektowanie obowiązujących decyzji administracyjnych dotyczących eksploatacji kopaliny oraz zachowanie możliwości prowadzenia działalności górniczej zgodnie z przepisami odrębnymi. Jednocześnie zasięg terenów przeznaczonych do rozwoju funkcji mieszkaniowych i rekreacyjnych został określony w sposób uwzględniający istniejące uwarunkowania wynikające z eksploatacji złoża.

W ramach opracowanego planu ogólnego gminy Szudziałowo złoża kopaliny zostały zaklasyfikowane do stref górnictwa (SG). Na terenie stref górnictwa nie określano parametrów takich jak: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, tak by w przyszłości umożliwić przedsiębiorcom górniczym wykonywanie udzielonych koncesji lub umożliwić uzyskanie koncesji dla terenów przeznaczonych do przyszłej eksploatacji.

Na terenie gminy Szudziałowo nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

3.3.14. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Szudziałowo nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej ustanowione na podstawie przepisów odrębnych.

Pomimo braku formalnego statusu uzdrowiska, gmina posiada wysokie walory środowiskowe i klimatyczne, wynikające z:

- dużego udziału terenów leśnych,
- niskiego poziomu urbanizacji,
- wysokiej jakości powietrza,
- niewielkiej presji przemysłowej,
- korzystnych warunków krajobrazowych.

Walory te stanowią potencjał dla rozwoju funkcji rekreacyjnych, turystycznych oraz związanych z wypoczynkiem i zdrowym stylem życia.

3.3.15. Zabytki objęte formami ochrony oraz dobra kultury współczesnej

Na terenie gminy Szudziałowo występują elementy dziedzictwa kulturowego związane przede wszystkim z historycznie ukształtowanym układem osadniczym, tradycyjną zabudową wiejską oraz obiektami sakralnymi i cmentarnymi. Istotną wartość kulturową stanowią zachowane układy ruralistyczne miejscowości, odzwierciedlające historyczne procesy rozwoju osadnictwa oraz tradycyjny sposób zagospodarowania terenów wiejskich.

Ochrona dziedzictwa kulturowego stanowi ważny element polityki przestrzennej gminy i wymaga zachowania równowagi pomiędzy procesami rozwojowymi a ochroną historycznych wartości przestrzennych i krajobrazowych.

Tabela 12 Główne kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego

Lp.	Działanie planu ogólnego	Cel
1	Ochrona układów ruralistycznych	Zachowanie historycznej struktury przestrzennej miejscowości
2	Zachowanie wartości kulturowych	Ochrona tożsamości lokalnej i krajobrazu kulturowego
3	Ograniczenie kolizji z obiektami zabytkowymi	Minimalizacja negatywnego wpływu nowych inwestycji

Źródło: Opracowanie własne

Plan ogólny uwzględnia konieczność ochrony krajobrazu kulturowego poprzez koncentrację nowej zabudowy w sposób nawiązujący do istniejącej struktury osadniczej oraz ograniczanie działań mogących prowadzić do degradacji historycznych układów przestrzennych.

Do rejestru zabytków zostały następujące obiekty:

Minkowice

- wiatrak paltrak-koźlak, drewn., 1900, nr rej.: 378 z 22.05.1976

Suchynicze kol. Samogród

- cerkiew par. p.w. ŚŚ. App. Piotra i Pawła, drewn., 1867, nr rej.: A-274 z 21.01.2010

- ogrodzenie wraz z bramą cerkwi parafialnej ŚŚ. App. Piotra i Pawła, nr rej. A – 628 z 4.11.2019

- cmentarz przycerkiewny w granicach ogrodzenia, nr rej. A – 628 z 4.11.2019

Szudziałowo

- kościół parafialny p.w. Św. Wincentego Ferrariusza, mur., 1935-37, nr rej.: A-284 z 30.03.2010 r.

Na terenie gminy występują ponadto zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków:

Tabela 13 Zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków

NAZWA	CHRONOLOGIA	FUNKCJA	WYKAZ_DOKUMENTOW	MIJSCOWOSC
Harkawicze, st. 1	średniowiecze	cmentarzysko	130/A z 1970-11-30, C-47 z 2004-07-19	Harkawicze
Knyszewicze, st. 1	średniowiecze	cmentarzysko	110-A z 1969-12-15, C-50 z 2004-09-13	Knyszewicze
Leśnictwo Talkowszczyzna, st. 1	średniowiecze	grodzisko	C-109 z 2017-01-19	Poczopek

Źródło: Opracowanie własne

Na terenie gminy Szudziałowo nie ma dóbr kultury współczesnej

3.3.16. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne Pomniki Zagłady to obszary byłych hitlerowskich obozów zagłady.

Na obszarze gminy Szudziałowo nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

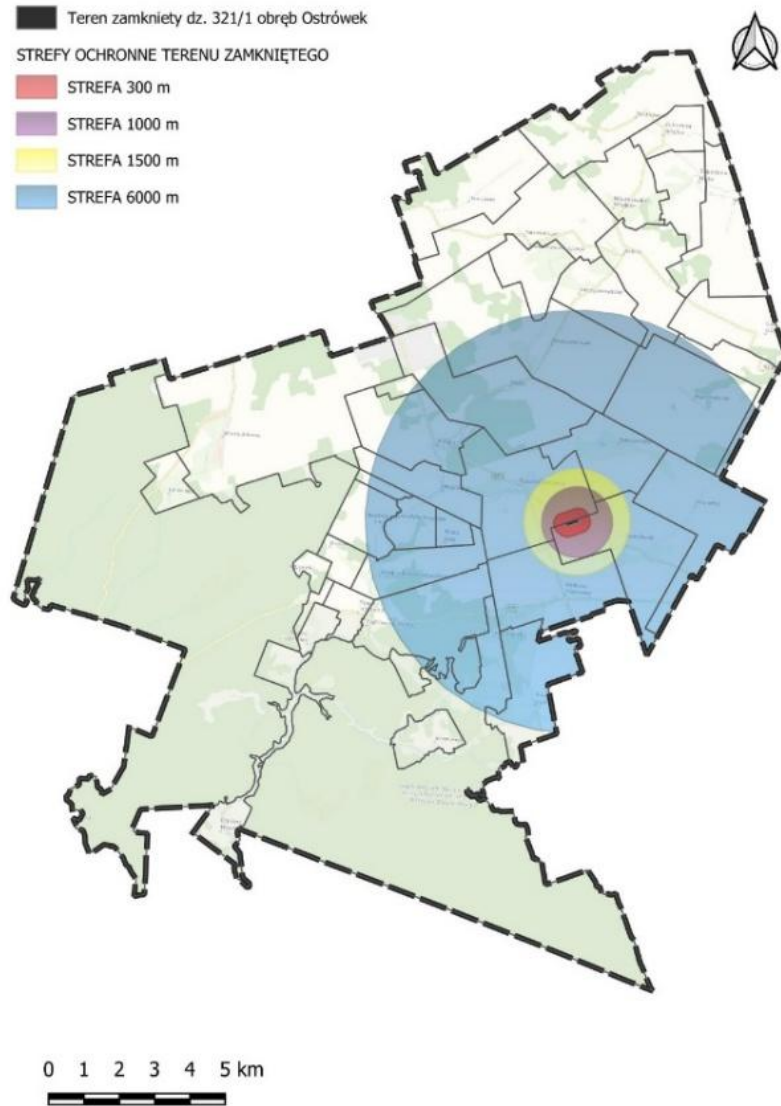
3.3.17. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Tereny zamknięte stanowią obszary o szczególnym charakterze, wyznaczane ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, zgodnie z przepisami odrębnymi. Na terenach tych obowiązują szczególne zasady zagospodarowania i użytkowania wynikające z ich funkcji oraz ograniczeń związanych z bezpieczeństwem.

Na obszarze Gminy Szudziałowo, decyzją Nr 44/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 18 kwietnia 2025 r. zmieniającą decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej, wyznaczono teren zamknięty obejmujący działkę nr ewid. 321/1, położoną w obrębie 18 Ostrówek.

Funkcjonowanie terenów zamkniętych oraz infrastruktury związanej z obronnością państwa stanowi istotne uwarunkowanie wpływające na politykę przestrzenną gminy. Z jednej strony powoduje ograniczenia w zakresie możliwości lokalizacji nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie terenów wojskowych, z drugiej natomiast może wpływać na rozwój funkcji mieszkaniowych i usługowych związanych z obsługą funkcji wojskowych oraz bezpieczeństwa państwa.

Przyjęte rozwiązania przestrzenne uwzględniają konieczność zachowania wymagań wynikających z przepisów odrębnych dotyczących terenów zamkniętych oraz potrzeb związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i obronności państwa.



Rysunek 4 Tereny zamknięte

Teren zamknięty w planie ogólnym gminy Szudziałowo został wyłączony z granic sporządzanego planu ogólnego.

Teren zamknięty posiada strefy ochronne ustalone na podstawie protokołu z prac Komisji w sprawie ustalenia strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonego przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 24 czerwca 2024 r., która stanowi aktualne potrzeby obronne.

Dla terenu zamkniętego pod. poz. 928 w załączniku do decyzji Nr 91/MON (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. z 2024 r. poz. 115, 230) -strefa ochronna ustalona na podstawie protokołu prac komisji powołanej do rozpatrzenia wniosku w sprawie ustalenia strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych RP w dniu 24 czerwca 2024 r. Ograniczenia strefy ochronnej położonej w obszarze gminy Szudziałowo obejmują:

- w promieniu 6000 m od miejsca usytuowania sprzętu o współrzędnych N: 53° 17' 20", E: 23° 40' 43" i rzędnej 190,4 m n.p.m. nie mogą znajdować się stacje radiolokacyjne oraz inne stacje o mocy w impulsie powyżej 250 kW oraz elektrownie wiatrowe,
- w promieniu 1500 m od miejsca usytuowania sprzętu o współrzędnych N: 53° 17' 20", E: 23° 40' 43" i rzędnej 190,4 m n.p.m. nie mogą znajdować się napowietrzne linie energetyczne wysokiego napięcia, kominy przemysłowe, wieże i maszty telefonii komórkowej oraz nadajniki lub przekaźniki sygnałów radiowych i telewizyjnych, za wyjątkiem już istniejących. Dodatkowo obowiązują ograniczenia z pkt.a).

c) w promieniu 1000 m od miejsca usytuowania sprzętu o współrzędnych N: 53° 17' 20", E: 23° 40' 43" i rzędnej 190,4 m n.p.m. dopuszcza się wznoszenie nowych obiektów budowlanych o wysokości nieprzekraczającej rzędnej powiększonej o 0,5° (przewyższenie 0,5 m wysokości na każde 100 m odległości od sprzętu). Dodatkowo obowiązują ograniczenia z pkt. a) i pkt. b) oraz zakaz budowy farm fotowoltaicznych,

d) w odległości 300 m od granicy kompleksu obszar wyłączony z inwestowania, w którym obowiązuje:

- zakaz lokalizacji nowych niewojskowych obiektów budowlanych,
- zakaz lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych w tym tymczasowych obiektów budowlanych i obiektów małej architektury,
- zakaz lokalizacji obozowisk, kempingów, ośrodków wczasowych, miejsc rekreacyjnych oraz organizowania imprez masowych, itp.

3.3.18. Obszary ograniczonego użytkowania

Obszary ograniczonego użytkowania mającą na celu ograniczenie negatywnego oddziaływania określonych obiektów. Są one wyznaczane dla terenu, na którym doszło do przekroczenia określonych norm.

W granicach gminy Szudziałowo nie występują tereny ograniczonego użytkowania.

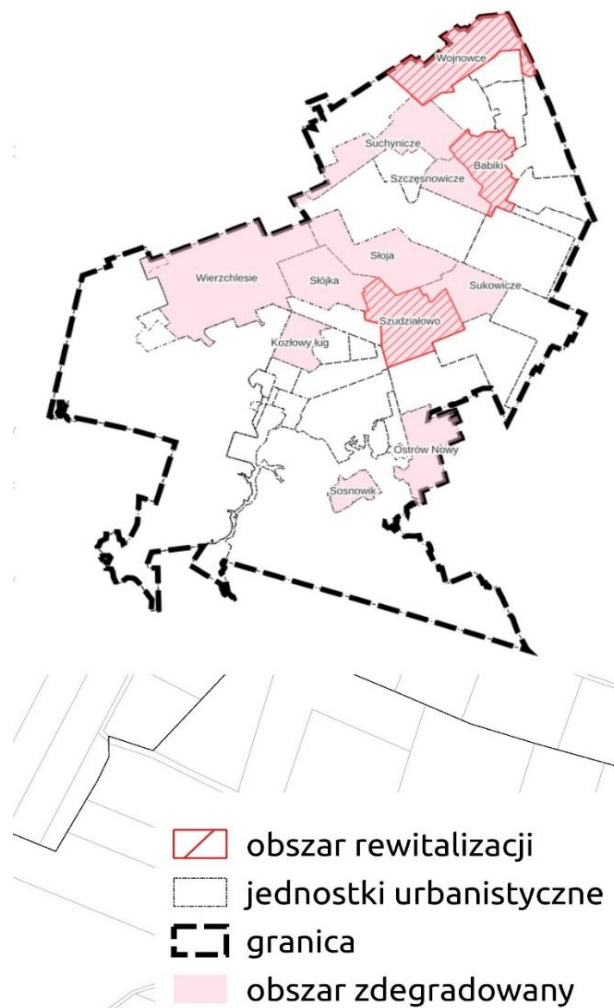
3.3.19. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Do obszarów wymagających przekształceń zalicza się również tereny położone w granicach obszaru rewitalizacji, w szczególności zdegradowane przestrzenie publiczne, tereny o niskiej jakości zagospodarowania oraz obiekty niewykorzystane lub wymagające adaptacji do nowych funkcji społecznych, usługowych i gospodarczych.

Szczególnego wsparcia wymagają centra miejscowości Szudziałowo, Babiki i Wojnowce, gdzie przewiduje się działania polegające na poprawie jakości przestrzeni publicznych, uporządkowaniu zabudowy oraz rozwoju funkcji integracyjnych i usługowych.

3.3.20. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Zgodnie z założeniami Gminnego Programu Rewitalizacji na lata 2025–2035 na terenie gminy wyznaczono obszary zdegradowane wymagające działań naprawczych i aktywizacyjnych. Problemy występujące na tych terenach mają charakter społeczny, infrastrukturalny i przestrzenny, wpływając na obniżenie jakości życia mieszkańców oraz ograniczenie potencjału rozwojowego miejscowości.



Rysunek 5 Obszary zdegradowane i rewitalizacji

Tabela 14 Obszary zdegradowane wskazane w GPR

Lp.	Miejscowość	Charakter problemów
1	Szudziałowo	Problemy społeczne, infrastrukturalne i przestrzenne
2	Babiki	Ograniczona aktywność społeczna i problemy infrastrukturalne
3	Wojnowce	Problemy przestrzenne i degradacja części zabudowy

Źródło: Opracowanie własne

Plan ogólny uwzględnia potrzebę wspierania procesów rewitalizacyjnych poprzez odpowiednie ukierunkowanie rozwoju przestrzennego oraz ograniczanie nadmiernej presji inwestycyjnej na obszary wymagające działań naprawczych.

Tabela 15 Działania planu ogólnego wspierające rewitalizację

Lp.	Działanie	Efekt
1	Ograniczenie nadmiernej koncentracji inwestycji	Odciążenie obszarów rewitalizacji
2	Kierowanie rozwoju na tereny uporządkowane	Racjonalizacja procesów przestrzennych
3	Wspieranie równoważenia rozwoju gminy	Ograniczenie marginalizacji części miejscowości

Źródło: Opracowanie własne

3.3.21. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

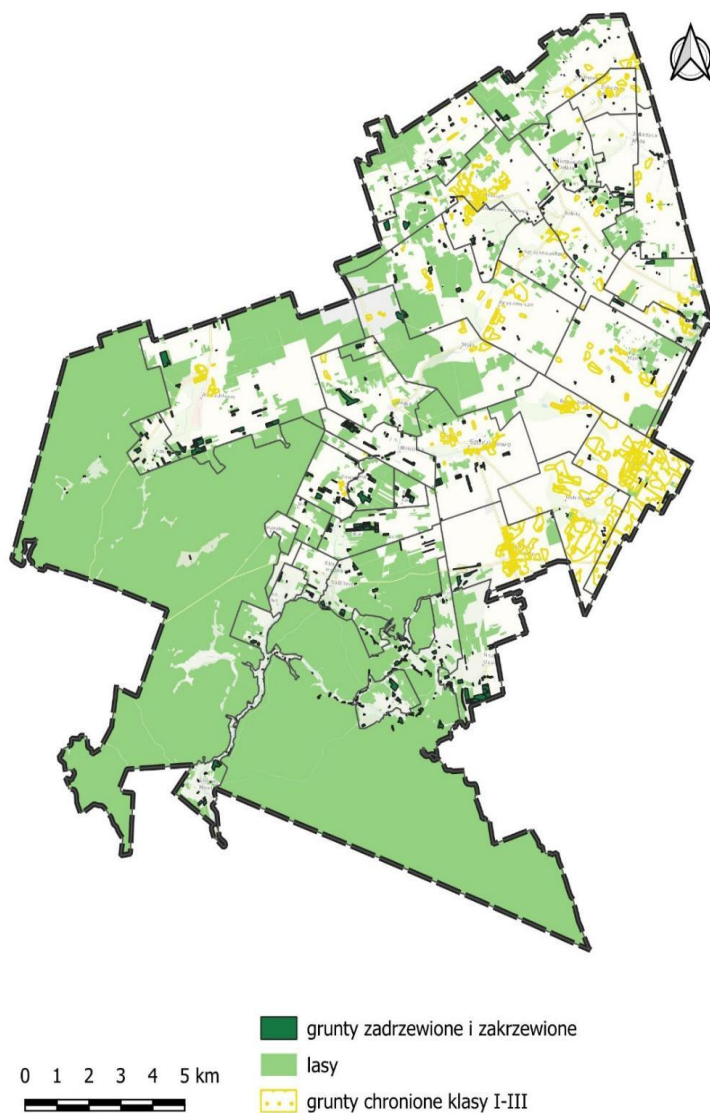
Obszary ciche to obszary, na których nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem LDWN.

Na terenie Gminy Szudziałowo nie zostały wyznaczone obszary ciche.

3.3.22. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Na terenie gminy Szudziałowo występują gleby o zróżnicowanej przydatności rolniczej. Grunty najwyższych klas bonitacyjnych reprezentowane są wyłącznie przez gleby klasy IIIa i IIIb, które stanowią nieco ponad 7% powierzchni gruntów ornych i podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi. W strukturze użytków zielonych dominują gleby klasy IV, natomiast większość gruntów rolnych zaliczana jest do gleb o średniej przydatności produkcyjnej. Łącznie użytki rolne zajmują około **13 407 ha**, co stanowi **44,45% powierzchni gminy**.

Istotnym elementem środowiska przyrodniczego gminy są kompleksy leśne Puszczy Knyszyńskiej. W lasach poza jej zwartymi kompleksami przeważają przekształcone drzewostany z dominacją sosny, natomiast wewnątrz Puszczy Knyszyńskiej zachowały się cenne, zbliżone do naturalnych zbiorowiska leśne, obejmujące między innymi bory mieszane, grądy, łęgi, olsy oraz lasy bagienne. Stanowią one jeden z najważniejszych elementów systemu przyrodniczego gminy i wymagają zachowania w procesie zagospodarowania przestrzennego.



Rysunek 6 Lasy i grunty chronione klas I - III

3.3.23. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Zakład stwarzający zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej to zakład, w którym przewiduje się możliwość wystąpienia substancji niebezpiecznej, lub zakład, w którym powstanie tej substancji jest możliwe w trakcie procesu przemysłowego w zależności od przewidywanej ilości substancji niebezpiecznej mogącej znaleźć się w zakładzie.

Na terenie Gminy Szudziałowo nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

3.3.24. Obszary pasa nadbrzeżnego

Pasem nadbrzeżnym jest obszar lądowy przyległy do linii brzegu morskiego, w którego skład wchodzi pas techniczny oraz pas ochronny.

Gmina Szudziałowo nie leży w zasięgu pasa nadbrzeżnego.

3.4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Szudziałowo pełni funkcję głównego ośrodka usługowego i administracyjnego gminy. Koncentracja infrastruktury społecznej, usług publicznych i funkcji administracyjnych stanowi podstawę dalszego wzmacniania miejscowości jako lokalnego centrum aktywności społecznej i gospodarczej.

Przy określaniu kierunków rozwoju przestrzennego uwzględniono istniejące ograniczenia związane z dostępnością infrastruktury technicznej, w szczególności sieci kanalizacyjnej i wodociągowej.

Rozwiązania przyjęte w planie ogólnym mają na celu umożliwienie etapowego i ekonomicznie uzasadnionego rozwoju systemów infrastruktury technicznej, przy jednoczesnym ograniczaniu presji inwestycyjnej na obszary cenne przyrodniczo oraz obszary o rozproszonej strukturze osadniczej.

W miejscowościach objętych rewitalizacją przewiduje się rozwój infrastruktury społecznej, rekreacyjnej i integracyjnej służącej przeciwdziałaniu wykluczeniu społecznemu oraz poprawie jakości życia mieszkańców

Tabela 16 Elementy infrastruktury uwzględnione w planie ogólnym

Kategoria infrastruktury	Elementy infrastruktury
Infrastruktura społeczna	Szkoły, ośrodki zdrowia, jednostki OSP
Infrastruktura wodno-kanalizacyjna	Sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna, oczyszczalnie ścieków, SUW
Infrastruktura transportowa	Drogi wojewódzkie i powiatowe
Infrastruktura techniczna	Sieć energetyczna i telekomunikacyjna

Źródło: Opracowanie własne

Plan ogólny uwzględnia konieczność dalszego rozwoju infrastruktury technicznej i społecznej poprzez koncentrację nowej zabudowy w obszarach posiadających możliwość efektywnej obsługi infrastrukturalnej. Ma to na celu ograniczenie kosztów rozwoju sieci oraz poprawę jakości życia mieszkańców

3.4.1. Infrastruktura transportowa

Podstawę układu komunikacyjnego gminy stanowią drogi wojewódzkie:

- DW 674,
- DW 676.

Układ drogowy zapewnia powiązania:

- z Białymstokiem,
- z Sokółką,
- z Krynkami,
- z terenami przygranicznymi.

Uzupełnienie systemu komunikacyjnego stanowią:

- drogi powiatowe,
- drogi gminne,
- drogi wewnętrzne,

- układ dróg leśnych i rolniczych.

Tabela 17 Wykaz dróg powiatowych wraz z ich klasą techniczną.

Lp.	Nr drogi	Klasa techniczna drogi	Przebieg drogi
1.	1268 B	G	Sokółka (ul. Kresowa) - Malawicze Dolne - Wojnówce - Babiki - Knyszewicze - Słoja - Słójka
2.	1269 B	G	droga 674 - Drahle - Bobrowniki - Suchenicze - Babiki
3.	1270 B	L	droga 1269B - Horczaki Dolne - Horczaki Górne
4.	1272 B	G	Babiki - Usnarz Górny - Jurowlany - Krynki
5.	1273 B	Z	Zubrzyca Wielka - Zubrzyca Mała - Minkowce - droga 1272B
6.	1274 B	Z	Szudziałowo - Sukowicze - Harkawicze - Jurowlany
7.	1275 B	L	droga 674 - Pieróży
8.	1276 B	Z	Podsokółka - Lipowy Most - Sosnowik - Ostrów Nowy
9.	1277 B	Z	Talkowszczyzna - Lipowy Most
10.	1278 B	G	Szudziałowo - Ostrów Północny - Ostrów Południowy - Ostrów Nowy - Góranie - droga 1443B
11.	1289 B	Z	Szudziałowo - Nowinka - Słójka Borowszczyzna - droga 676
12.	1290 B	L	Słójka - Nowinka
13.	1291 B	G	Kamionka Stara - Wierchlesie - Łaźnisko - Woronice - Podsokółka
14.	1292 B	Z	Wierchlesie - Słójka

Źródło: Zarząd Powiatu w Sokółce.

W planie ogólnym uwzględnia się:

- ochronę rezerw terenowych pod rozwój infrastruktury drogowej,
- konieczność zachowania dostępności komunikacyjnej terenów,
- ograniczenia wynikające z przebiegu dróg publicznych,
- potrzebę poprawy parametrów technicznych części układu drogowego.

Rozwój zabudowy powinien następować w sposób zapewniający możliwość efektywnej obsługi komunikacyjnej oraz ograniczający konieczność rozbudowy infrastruktury na terenach rozproszonych.

3.4.2. Infrastruktura wodociągowa i kanalizacyjna

Na obszarze gminy funkcjonuje system zaopatrzenia w wodę oparty na sieci wodociągowej oraz ujęciach wód podziemnych. Stopień rozwoju infrastruktury kanalizacyjnej pozostaje zróżnicowany i skoncentrowany przede wszystkim w większych miejscowościach.

W planie ogólnym zakłada się:

- dalszy rozwój sieci wodociągowej,
- rozbudowę infrastruktury kanalizacyjnej,
- poprawę bezpieczeństwa zaopatrzenia w wodę,
- ochronę zasobów wód podziemnych,
- ograniczanie ryzyka zanieczyszczeń.

Tabela 18 Główne kierunki rozwoju infrastruktury wodno-kanalizacyjnej

Kierunek działań	Cel
Rozbudowa sieci wodociągowej	Poprawa dostępności infrastruktury
Rozwój kanalizacji	Ograniczenie presji na środowisko
Ochrona ujęć wody	Zachowanie jakości zasobów wodnych
Modernizacja infrastruktury	Zwiększenie efektywności systemów

Źródło: Opracowanie własne

Nowa zabudowa powinna być lokalizowana przede wszystkim w terenach posiadających możliwość efektywnego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną.

Tabela 19 Uwarunkowania infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej gminy Szudziałowo

Wskaźnik	Wartość	Wnioski planistyczne
Budynki mieszkalne podłączone do wodociągu	ok. 48,2%	Relatywnie rozwinięta sieć wodociągowa umożliwia koncentrację nowej zabudowy w istniejących jednostkach osadniczych.
Budynki mieszkalne podłączone do kanalizacji	ok. 7,3%	Niski poziom skanalizowania stanowi istotne ograniczenie rozwoju zabudowy rozproszonej oraz generuje wysokie koszty rozbudowy infrastruktury.
Struktura systemu kanalizacyjnego	Dominacja indywidualnych systemów odprowadzania ścieków	Na terenach rozproszonych istotną rolę pełnią zbiorniki bezodpływowe oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków.
Struktura osadnicza	Rozproszona	Rozproszony układ miejscowości ogranicza efektywność ekonomiczną rozwoju sieci kanalizacyjnej i wodociągowej.
Kierunek polityki przestrzennej	Koncentracja zabudowy przy istniejącej infrastrukturze	Nowa zabudowa powinna być lokalizowana przede wszystkim w terenach posiadających dostęp do infrastruktury technicznej lub możliwość jej efektywnej rozbudowy.
Główne potrzeby infrastrukturalne	Rozbudowa sieci kanalizacyjnej i modernizacja infrastruktury wodnej	Konieczne jest dalsze zwiększanie poziomu wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną przy zachowaniu racjonalności ekonomicznej inwestycji.

Źródło: GUS, BDL, Vademecum Samorządowca GUS dla gminy Szudziałowo. (bialystok.stat.gov.pl)

3.4.3. Infrastruktura elektroenergetyczna

Zaopatrzenie gminy w energię elektryczną realizowane jest poprzez sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia powiązaną z regionalnym systemem energetycznym.

Na obszarze gminy występują:

- linie elektroenergetyczne,
- stacje transformatorowe,
- infrastruktura dystrybucyjna.

W planie ogólnym uwzględnia się:

- ograniczenia wynikające z przebiegu sieci elektroenergetycznych,
- konieczność zachowania stref technicznych,
- potrzebę rozwoju infrastruktury energetycznej,
- możliwość rozwoju odnawialnych źródeł energii w skali lokalnej.

Rozwój infrastruktury elektroenergetycznej powinien zapewniać bezpieczeństwo energetyczne mieszkańców oraz możliwość obsługi nowych terenów inwestycyjnych.

3.4.4. Infrastruktura telekomunikacyjna

Zaopatrzenie gminy w energię elektryczną realizowane jest poprzez sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia powiązaną z regionalnym systemem energetycznym.

Na obszarze gminy występują:

- linie elektroenergetyczne,
- stacje transformatorowe,
- infrastruktura dystrybucyjna.

W planie ogólnym uwzględnia się:

- ograniczenia wynikające z przebiegu sieci elektroenergetycznych,
- konieczność zachowania stref technicznych,
- potrzebę rozwoju infrastruktury energetycznej,
- możliwość rozwoju odnawialnych źródeł energii w skali lokalnej.

Rozwój infrastruktury elektroenergetycznej powinien zapewniać bezpieczeństwo energetyczne mieszkańców oraz możliwość obsługi nowych terenów inwestycyjnych.

3.4.5. Infrastruktura społeczna

Podstawowe funkcje społeczne i administracyjne koncentrują się przede wszystkim w miejscowości Szudziałowo, pełniącej rolę głównego ośrodka usługowego gminy.

Na obszarze gminy funkcjonują:

- placówki edukacyjne,
- obiekty administracji publicznej,
- infrastruktura kultury,
- obiekty ochrony zdrowia,
- obiekty sportu i rekreacji,
- obiekty sakralne i cmentarze
- opisane szczegółowo w pkt. 2.6.

Tabela 20 Główne funkcje infrastruktury społecznej

Rodzaj infrastruktury	Znaczenie
Edukacja	Obsługa mieszkańców i rozwój funkcji społecznych
Ochrona zdrowia	Zapewnienie podstawowych usług zdrowotnych
Kultura	Integracja społeczna i rozwój lokalnej tożsamości
Administracja	Obsługa mieszkańców i zarządzanie gminą
Rekreacja	Poprawa jakości życia mieszkańców

Źródło: Opracowanie własne

W planie ogólnym zakłada się:

- utrzymanie dostępności podstawowych usług publicznych,
- rozwój infrastruktury społecznej,
- poprawę jakości przestrzeni publicznych,
- wzmacnianie funkcji centralnych miejscowości Szudziałowo.

3.4.6. Ograniczenia infrastrukturalne i strefy techniczne

Rozwój zagospodarowania przestrzennego gminy podlega ograniczeniom wynikającym z przebiegu infrastruktury technicznej oraz obowiązujących stref technicznych i ochronnych.

Do głównych ograniczeń należą:

- strefy techniczne sieci elektroenergetycznych,
- ograniczenia związane z infrastrukturą wodociągową,
- ograniczenia komunikacyjne,
- ograniczenia wynikające z ochrony środowiska,

ograniczenia związane z infrastrukturą techniczną i bezpieczeństwem użytkowania.

W planie ogólnym przyjęto zasadę uwzględniania istniejących ograniczeń infrastrukturalnych przy wyznaczaniu kierunków rozwoju przestrzennego oraz lokalizacji nowej zabudowy.

3.5. Rekomendacje i wnioski wynikające z audytu krajobrazowego oraz krajobrazy priorytetowe

Na dzień sporządzenia planu ogólnego dla województwa podlaskiego nie obowiązuje audyt krajobrazowy zawierający wiążące rekomendacje i wnioski dotyczące krajobrazów priorytetowych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Województwo podlaskie **nie posiada uchwalonego audytu krajobrazowego**. W związku z tym rozdział obejmuje jedynie wskazanie braku dokumentu oraz konsekwencji dla polityki przestrzennej gminy.

Niezależnie od powyższego, w planie ogólnym uwzględniono:

- wysokie walory krajobrazowe gminy,
- znaczenie kompleksów leśnych Puszczy Knyszyńskiej,
- potrzebę ochrony krajobrazu otwartego,
- ochronę tradycyjnych układów ruralistycznych,
- konieczność ograniczania chaotycznej zabudowy.
- Przyjęte rozwiązania planistyczne mają na celu:
 - zachowanie charakteru krajobrazu wiejskiego,
 - ochronę ekspozycji krajobrazowych,
 - ograniczenie degradacji krajobrazu,
 - zachowanie harmonii przestrzennej.

W polityce przestrzennej gminy szczególne znaczenie przypisuje się ochronie krajobrazu przyrodniczego i kulturowego jako jednego z podstawowych zasobów rozwojowych gminy.

3.6. Uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego

Opracowanie ekofizjograficzne stanowi podstawowe źródło informacji o uwarunkowaniach środowiskowych wpływających na możliwości zagospodarowania przestrzennego gminy. Wnioski wynikające z opracowania zostały uwzględnione przy wyznaczaniu stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy oraz kierunków rozwoju przestrzennego.

Przeprowadzona analiza potwierdziła wysoką wartość środowiska przyrodniczego gminy oraz konieczność prowadzenia polityki przestrzennej opartej na zasadach zrównoważonego rozwoju i ochrony zasobów środowiska.

3.6.1. Struktura przyrodnicza gminy

Struktura przyrodnicza gminy charakteryzuje się dużym udziałem terenów leśnych, dolin rzecznych oraz obszarów o wysokiej bioróżnorodności. Istotnym elementem systemu przyrodniczego są kompleksy leśne związane z Puszcą Knyszyńską.

Najważniejsze elementy struktury przyrodniczej obejmują:

kompleksy leśne,

- doliny cieków,
- tereny podmokłe,
- obszary rolnicze o charakterze mozaikowym,
- lokalne i regionalne korytarze ekologiczne.

Struktura przyrodnicza stanowi podstawowe uwarunkowanie ograniczające możliwość intensywnej urbanizacji części obszaru gminy.

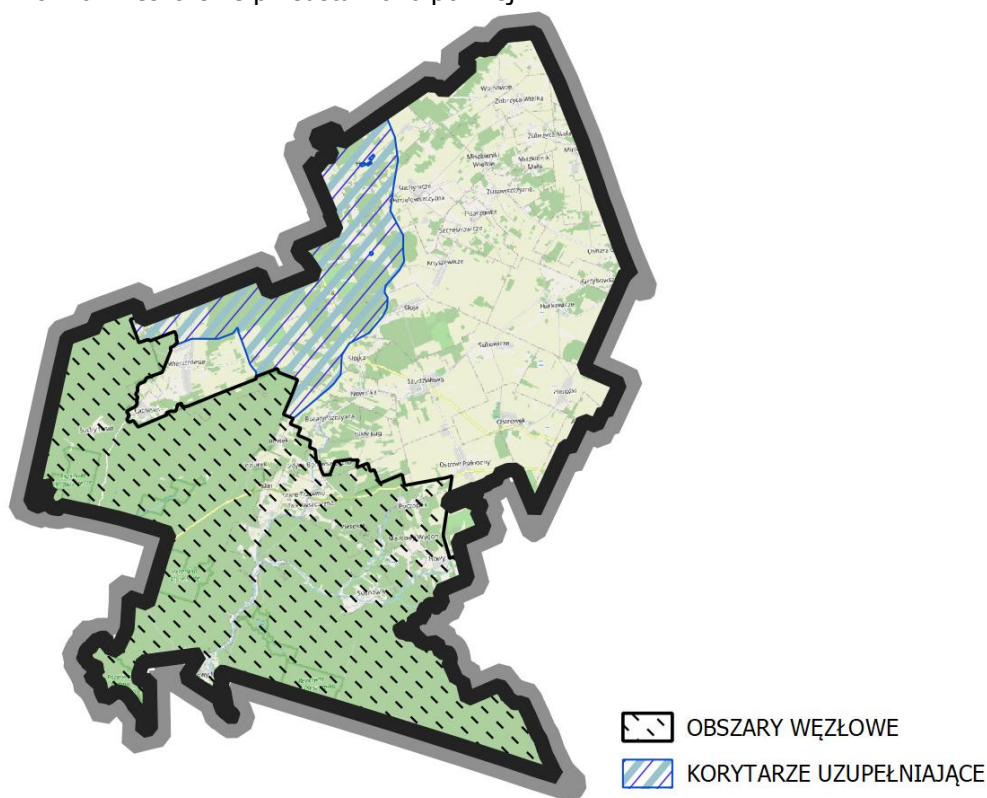
3.6.2. Korytarze ekologiczne

Rolą korytarzy ekologicznych jest zapewnienie łączności ekologicznej w skali kraju i kontynentu.

Obszar opracowania położony jest w granicach szeroko rozumianego „**północnego**” korytarza ekologicznego, czyli jednego z najważniejszych leśnych transgranicznych obszarów umożliwiających migrację dużych ssaków między wschodnią, północno-wschodnią, centralną i zachodnią Polską.

Dodatkowo umożliwia wymianę genetyczną między populacjami na wschód i zachód od Polski (Jędrzejewski et. al. 2005). Tereny stanowią ostoje dla ptaków, w tym szponiastych, a także przedstawicieli żurawiowych i blaszkodziobych. Korytarz przebiega przez kompleksy: Puszcza Augustowska/Puszcza Białowieża-Dolina Biebrzy – Puszcza Piska – Puszcza Nidzicka – Bory Tucholskie – Lasy Wałeckie – Puszcza Notecka – Bory Zielonogórskie – Bory Dolnośląskie.

Południowo-zachodnia część gminy położona jest w granicach obszaru węzłowego **Puszcza Knyszyńska** GKPn-3, będącego istotnym elementem sieci ekologicznej województwa. Wymaga on utrzymania połączeń na różnych szczeblach organizacji z innymi terenami o szczególnych wartościach przyrodniczych. Pokrywa się on z terenami obszaru Natura 2000 Puszcza Knyszyńska. Łączy się on od północy z uzupełniającym korytarzem ekologicznym **Dolina Biebrzy - Puszcza Knyszyńska Wschodni** KPn-3D. Ich rozmieszczenie przedstawiono poniżej:



Rysunek 7 Kanały ekologiczne

W ustaleniach planu ogólnego uwzględniono konieczność zachowania ciągłości systemu przyrodniczego gminy, w tym terenów pełniących funkcje korytarzy ekologicznych oraz powiązań przyrodniczych o znaczeniu ponadlokalnym. Szczególną ochroną objęto kompleksy leśne związane z obszarem Puszczy Knyszyńskiej, doliny cieków wodnych oraz obszary stanowiące naturalne ciągi migracyjne fauny.

Przyjęte kierunki zagospodarowania ograniczają możliwość rozpraszania zabudowy na terenach leśnych i otwartych, co pozostaje zgodne z ustaleniami opracowania ekofizjograficznego wskazującego na konieczność zachowania integralności struktur przyrodniczych gminy.

3.6.3. Bariery ekologiczne

Bariery techniczne (głównie komunikacyjne) tworzą przeszkody nie do przebycia przez niektóre zwierzęta naziemne, powodując zakłócenia w funkcjonowaniu niektórych ekosystemów. Natomiast naturalne powiązania pomiędzy rozproszonymi ostojami decydują często o ich przetrwaniu i stabilności. Również budowle hydrotechniczne na rzekach są lub mogą być takimi przeszkodami - barierami.

Na przedmiotowym terenie barierami ekologicznymi są głównie ciągi infrastruktury liniowej przecinającej doliny rzek – drogi, mosty i linie elektroenergetyczne.

3.6.4. Odporność środowiska na presję inwestycyjną

Środowisko przyrodnicze Gminy Szudziałowo charakteryzuje się wysokim stopniem naturalności oraz znaczną wrażliwością na presję antropogeniczną. Wynika to przede wszystkim z dużego udziału terenów leśnych, występowania licznych form ochrony przyrody oraz obecności cennych ekosystemów leśnych, torfowiskowych i dolin rzecznych związanych z obszarem Puszczy Knyszyńskiej.

Znaczna część gminy objęta jest różnymi formami ochrony przyrody, w tym:

- Parkiem Krajobrazowym Puszczy Knyszyńskiej,
- obszarami Natura 2000,
- Obszarem Chronionego Krajobrazu Wzgórza Sokólskie,
- rezerwatami przyrody,
- użytkami ekologicznymi,
- korytarzami ekologicznymi o znaczeniu regionalnym i ponadregionalnym.

Wysoki udział terenów biologicznie czynnych oraz niski stopień urbanizacji wpływają korzystnie na ogólny stan środowiska, jednak jednocześnie powodują ograniczoną odporność części obszarów na intensyfikację procesów inwestycyjnych. Szczególną wrażliwością charakteryzują się:

- tereny leśne i kompleksy puszczańskie,
- doliny cieków wodnych,
- obszary torfowiskowe i podmokłe,
- tereny źródliskowe,
- obszary pełniące funkcje korytarzy ekologicznych,
- siedliska gatunków chronionych.
- Rozwój zabudowy oraz infrastruktury technicznej może powodować:
- fragmentację siedlisk,
- ograniczenie ciągłości powiązań ekologicznych,
- wzrost presji na wody powierzchniowe i podziemne,
- lokalne przekształcenia krajobrazu,
- zwiększenie presji komunikacyjnej i antropogenicznej.

Jednocześnie analiza istniejącego zagospodarowania wskazuje, że część terenów posiada większą odporność na presję inwestycyjną ze względu na:

- wcześniejsze przekształcenia antropogeniczne,
- istniejące zagospodarowanie,
- dostęp do infrastruktury technicznej,
- położenie w obrębie istniejących struktur osadniczych,
- brak występowania szczególnie cennych siedlisk przyrodniczych.

W związku z powyższym polityka przestrzenna gminy zakłada koncentrację nowej zabudowy przede wszystkim w obrębie istniejących jednostek osadniczych oraz terenów już częściowo przekształconych, przy jednoczesnym ograniczaniu presji inwestycyjnej na obszary o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych.

Przyjęte rozwiązania przestrzenne uwzględniają konieczność zachowania równowagi pomiędzy potrzebami rozwojowymi gminy a ochroną zasobów środowiska stanowiących jeden z podstawowych potencjałów rozwojowych Gminy Szudziałowo.

3.6.5. Ograniczenia środowiskowe

Uwarunkowania środowiskowe stanowią jeden z najważniejszych czynników wpływających na możliwości zagospodarowania przestrzennego Gminy Szudziałowo. Znaczna część gminy objęta jest różnymi formami ochrony przyrody oraz występowaniem obszarów cennych przyrodniczo, co powoduje konieczność prowadzenia polityki przestrzennej uwzględniającej ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz zasad ochrony środowiska.

Do podstawowych ograniczeń środowiskowych należą:

- występowanie obszarów Natura 2000,
- położenie w granicach Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej,
- występowanie rezerwatów przyrody,
- obecność Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórza Sokólskie,
- wysoki udział terenów leśnych,
- występowanie terenów podmokłych i torfowiskowych,
- obecność dolin rzecznych i terenów źródliskowych,

- przebieg korytarzy ekologicznych,
- ograniczenia związane z ochroną gruntów leśnych i rolnych.

Istotnym ograniczeniem dla rozwoju zabudowy jest również bardzo wysoki udział terenów leśnych, które zajmują ponad 50% powierzchni gminy. Znaczna część terenów posiada wysokie walory krajobrazowe i ekologiczne, co ogranicza możliwość lokalizacji nowej zabudowy poza istniejącymi strukturami osadniczymi.

Dodatkowe ograniczenia wynikają z:

- niskiej odporności części ekosystemów na przekształcenia,
- rozproszonej struktury osadniczej,
- ograniczonej dostępności infrastruktury technicznej,
- konieczności ochrony zasobów wodnych,
- potrzeby zachowania ciągłości systemów przyrodniczych.

Występujące ograniczenia środowiskowe powodują, że rzeczywista dostępność terenów możliwych do przeznaczenia pod rozwój zabudowy jest znacząco mniejsza niż wynikałoby to wyłącznie z powierzchni administracyjnej gminy.

W związku z powyższym rozwój nowych funkcji osadniczych i gospodarczych powinien następować przede wszystkim:

- w obrębie istniejących miejscowości,
- w terenach posiadających dostęp do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- poza obszarami o najwyższych walorach przyrodniczych,
- z zachowaniem zasad ochrony krajobrazu i ładu przestrzennego.

Przyjęte rozwiązania przestrzenne uwzględniają konieczność minimalizowania konfliktów pomiędzy funkcjami rozwojowymi a ochroną środowiska oraz ograniczania negatywnego oddziaływania nowej zabudowy na system przyrodniczy gminy.

3.6.6. Predyspozycje terenów do rozwoju funkcji osadniczych i gospodarczych

Analiza uwarunkowań środowiskowych, funkcjonalno-przestrzennych, infrastrukturalnych i społecznych wskazuje, że predyspozycje do rozwoju funkcji osadniczych i gospodarczych na terenie Gminy Szudziałowo występują przede wszystkim w obrębie istniejących jednostek osadniczych oraz terenów posiadających odpowiednią dostępność komunikacyjną i infrastrukturalną.

Najkorzystniejsze warunki dla rozwoju funkcji mieszkaniowych posiadają:

- Szudziałowo jako główny ośrodek administracyjny i usługowy gminy,
- większe miejscowości wyposażone w podstawową infrastrukturę techniczną,
- tereny położone wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych,
- obszary posiadające dostęp do sieci drogowej i infrastruktury technicznej,
- tereny charakteryzujące się mniejszymi ograniczeniami środowiskowymi.

Istotnym czynnikiem wpływającym na potencjał rozwojowy jest położenie gminy w zasięgu oddziaływania Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Ośrodka Wojewódzkiego Białegostoku oraz dostępność komunikacyjna zapewniana przez drogi wojewódzkie nr 674 i 676. Uwarunkowania te mogą sprzyjać rozwojowi funkcji mieszkaniowych związanych z migracjami osiedleńczymi oraz wzrostem znaczenia pracy zdalnej i hybrydowej.

Predyspozycje do rozwoju funkcji gospodarczych posiadają przede wszystkim tereny związane z:

- obsługą rolnictwa i przetwórstwa rolno-spożywczego,
- usługami lokalnymi,
- funkcjami turystycznymi i rekreacyjnymi,
- gospodarką leśną,
- usługami związanymi z obsługą ruchu turystycznego i rekreacyjnego,
- funkcjami związanymi z obsługą infrastruktury granicznej i bezpieczeństwa państwa.

Walory środowiskowe i krajobrazowe gminy stwarzają korzystne warunki dla rozwoju:

- zabudowy rekreacyjnej,
- turystyki przyrodniczej,
- usług czasu wolnego,
- funkcji rezydencjalnych o niskiej intensywności,
- działalności wykorzystującej potencjał środowiska przyrodniczego.

Jednocześnie analiza uwarunkowań środowiskowych wskazuje, że rozwój funkcji gospodarczych o wysokiej intensywności oraz funkcji mogących powodować znaczące oddziaływanie na środowisko powinien być ograniczany ze względu na wysoką wartość przyrodniczą i krajobrazową gminy.

Przyjęte kierunki polityki przestrzennej zakładają rozwój funkcji osadniczych i gospodarczych w sposób zrównoważony, uwzględniający:

- ochronę zasobów środowiska,
- efektywne wykorzystanie istniejącej infrastruktury,
- ograniczanie rozpraszania zabudowy,
- zachowanie ładu przestrzennego,

wzmacnianie istniejących struktur osadniczych,

przeciwdziałanie marginalizacji społeczno-gospodarczej obszaru przygranicznego.

3.6.7. Wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego

Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone dla potrzeb planu ogólnego wskazuje na liczne ograniczenia i uwarunkowania środowiskowe mające wpływ na możliwość zagospodarowania przestrzennego gminy. Opracowanie ekofizjograficzne wskazuje na występowanie uwarunkowań środowiskowych mających istotne znaczenie dla prowadzenia polityki przestrzennej gminy. Wysoka wrażliwość przyrodnicza części obszaru uzasadnia ograniczenie rozwoju zabudowy na terenach szczególnie cennych pod względem środowiskowym. Uwzględniono również przebieg korytarzy ekologicznych, zapewniając zachowanie ciągłości powiązań przyrodniczych. Istotnym uwarunkowaniem jest także zróżnicowana rzeźba terenu, wpływająca na możliwości zagospodarowania oraz walory krajobrazowe. Plan uwzględnia ponadto potrzebę ochrony gleb o wysokiej bonitacji oraz ograniczenia wynikające z występowania terenów podmokłych i zmeliorowanych, dla których zachodzi konieczność zachowania odpowiednich warunków hydrologicznych.

Wskazane uwarunkowania zostały uwzględnione w rozwiązaniach przyjętych w planie ogólnym.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają uwarunkowania ekofizjograficzne gminy, zapewniając ochronę najcenniejszych elementów środowiska przyrodniczego. Zachowano doliny rzeczne pełniące istotną rolę w utrzymaniu ciągłości ekologicznej, ograniczono możliwość lokalizacji zabudowy na terenach podmokłych w celu zmniejszenia ryzyka środowiskowego, a także zapewniono ochronę gleb wysokich klas bonitacyjnych, umożliwiając zachowanie ich funkcji rolniczych. Istotnym elementem przyjętych rozwiązań jest również zachowanie ciągłości systemu przyrodniczego, sprzyjające utrzymaniu powiązań ekologicznych oraz prawidłowemu funkcjonowaniu środowiska.

3.7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zostało określone zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. Obliczenia wykonano na podstawie danych statystycznych oraz wskaźników określonych w obowiązujących przepisach.

Tabela 21 Podstawy obliczenia zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową

Lp.	Element analizy	Zakres
1	Dane demograficzne	Dane Główny Urząd Statystyczny
2	Powierzchnia użytkowa mieszkań	Analiza istniejących zasobów mieszkaniowych
3	Prognoza demograficzna	Prognozowane zmiany liczby mieszkańców
4	Współczynnik korekcyjny	Parametr wynikający z rozporządzenia
5	Wzór obliczeniowy	Wzór określony w § 3 rozporządzenia

Źródło: Opracowanie własne

Wynik przeprowadzonych obliczeń wskazał wartość ujemną wynoszącą –194 osoby, co zgodnie z przepisami oznacza konieczność przyjęcia minimalnej wartości zapotrzebowania na poziomie 1000 osób.

Jednocześnie analiza wyłącznie wskaźników demograficznych nie odzwierciedla w pełni rzeczywistych potrzeb rozwojowych gminy oraz procesów przestrzennych zachodzących w jej otoczeniu.

Tabela 22 Ograniczenia analizy opartej wyłącznie na prognozie demograficznej

Lp.	Nieuwzględniony czynnik	Znaczenie dla rozwoju gminy
1	Procesy migracyjne	Możliwość napływu nowych mieszkańców
2	Suburbanizacja MOF Białegostoku	Wzrost atrakcyjności osiedleńczej terenów wiejskich
3	Potrzeby modernizacji zasobu mieszkaniowego	Konieczność poprawy standardów zamieszkania
4	Potrzeby strategiczne gminy	Realizacja celów rozwojowych określonych w Strategii
5	Potrzeby wynikające z rewitalizacji	Konieczność uporządkowania i odnowy struktur osadniczych
6	Rosnąca liczba wniosków o warunki zabudowy	Potwierdzenie rzeczywistego zainteresowania inwestycyjnego
7	Rozwój bazy wojskowej	Potencjalny wzrost zapotrzebowania mieszkaniowego

Źródło: Opracowanie własne

W związku z powyższym plan ogólny przyjmuje podejście rozwojowe, zgodne z kierunkami określonymi w Strategii Rozwoju Gminy. Zakłada ono tworzenie warunków dla rozwoju funkcji mieszkaniowych w sposób uporządkowany i zrównoważony, przy jednoczesnym uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań środowiskowych, infrastrukturalnych i społecznych.

3.7.1. Uwarunkowania demograficzne

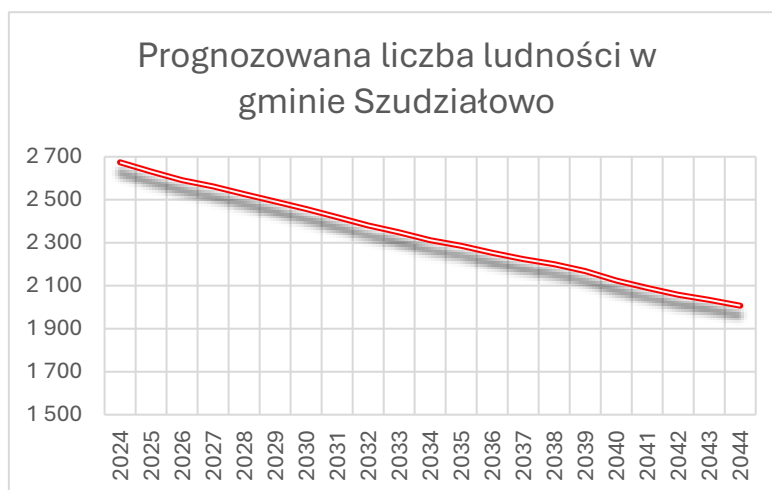
Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Szudziałowo zostało obliczone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Do tych celów wykorzystano prognozę demograficzną udostępnioną przez Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego.

Tabela 23 Prognozowana liczba ludności w gminie Szudziałowo obejmująca najbliższe 20 lat (2024-2044)

ROK	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Liczba ludności	2 674	2 631	2 591	2 562	2 526	2 492	2 457	2 419	2 380	2 348	2 312
ROK	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	
Liczba ludności	2 286	2 253	2 224	2 200	2 168	2 124	2 090	2 058	2 034	2 007	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Rysunek 8 Wykres. Prognozowana liczba ludności w gminie Szudziałowo w latach 2024-2044



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnioną przez statystykę publiczną powiększoną o 5%

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy Szudziałowo (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2040) udostępniona przez Główny Urząd Statystyczny (2023 r., aktualizacja 18.07.2024 r.) przyjęto dane wynikające z prognozy demograficznej zamieszczonej powyżej dla gminy, a następnie powiększono ją o 5%.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona według następującego wzoru:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

lub

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z najnowszymi danymi GUS

P_{-10} - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Szudziałowo na jednego mieszkańca:

P_0 (za rok 2024) wynosi 42,7 m²/os.

P_{-10} (za rok 2014) wynosi 40,2 m²/os

P_{-20} (za rok 2004) wynosi 31,1 m²/os

Obliczenia na podstawie wzoru $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$

$$P_{20} = 3 \times 42,7 - 2 \times 40,2 = 128,1 - 80,4 = 47,6 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Obliczenia na podstawie wzoru $P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$

$$P_{20} = 2 \times 42,7 - 31,1 = 85,4 - 31,1 = 54,3 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczono za pomocą dwóch wzorów podanych w § 3 ust. 3 ww. rozporządzenia. Do dalszych obliczeń przyjęto wynik drugiego wzoru tj. wartość 54,3 m²/os.

Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową dla gminy Szudziałowo wynosi:

Prognozowana liczba mieszkańców w roku 2044 tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi:

$$M^{20} = 2\,007 \times 1,05 = 2\,107 \text{ osób}$$

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – PUM₀ zgodnie z danymi z GUS (na rok 2024) wynosi 114 691 m²

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – P₂₀ wynosi 54,3 m²/os.

$$ZAP = \frac{M_{20} - PUM_0}{P_{20}}$$

$$ZAP = 2107 \text{ os} - 114\,691 \text{ m}^2 / 54,3 \text{ m}^2/\text{os} = 2107 \text{ os} - 2112 \text{ os} = -5 \text{ os} < 500 = 500 \text{ os.}$$

W przypadku gminy Szudziałowo zastosowano §3 pkt. 9 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów, który mówi że: „w przypadku, gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 - dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500”

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Szudziałowo przyjęto na poziomie **500 os.**

Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. plan ogólny gminy Szudziałowo może wyznaczać strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których chłonność terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż **350 os.** (70% zapotrzebowania) oraz większa niż **650 os.** (130% zapotrzebowania).

Tabela 24 Analiza wyniku zapotrzebowania

ZAPOTRZEBOWANIE		
nie mniejszy niż 70%	500 osób	większy niż 130%
350 osób		650 osób

Źródło: Opracowanie własne

3.7.2. Procesy migracyjne

Procesy migracyjne zachodzące na terenie Gminy Szudziałowo stanowią jeden z istotnych czynników wpływających na kierunki polityki przestrzennej oraz potrzeby związane z rozwojem funkcji mieszkaniowych. Analiza uwarunkowań demograficznych wskazuje, że gmina od wielu lat doświadcza niekorzystnych procesów związanych ze spadkiem liczby ludności oraz odpływem mieszkańców, charakterystycznych dla wielu obszarów wiejskich i przygranicznych województwa podlaskiego.

W dokumentach strategicznych gminy wskazuje się, że jednym z podstawowych celów rozwojowych jest przeciwdziałanie marginalizacji społeczno-gospodarczej oraz zwiększenie atrakcyjności osiedleńczej gminy. W tym kontekście rozwój nowych terenów mieszkaniowych traktowany jest jako jeden z instrumentów wspierających stabilizację procesów demograficznych oraz tworzenie warunków dla napływu nowych mieszkańców.

Istotnym uwarunkowaniem wpływającym na potencjalne procesy migracyjne jest położenie gminy w zasięgu oddziaływania Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Ośrodka Wojewódzkiego Białegostoku. Pomimo peryferyjnego położenia względem głównych ośrodków miejskich, poprawa dostępności komunikacyjnej oraz rozwój infrastruktury technicznej i cyfrowej mogą sprzyjać wzrostowi

zainteresowania osiedlaniem się na terenach wiejskich charakteryzujących się wysoką jakością środowiska zamieszkania.

W ostatnich latach obserwowany jest wzrost znaczenia procesów związanych z migracjami rezydencjalnymi, polegającymi na poszukiwaniu miejsc zamieszkania poza dużymi ośrodkami miejskimi.

Tendencje te związane są m.in. z:

- wzrostem znaczenia jakości środowiska zamieszkania,
- rozwojem pracy zdalnej i hybrydowej,
- poszukiwaniem terenów o niższej intensywności zabudowy,
- wzrostem zainteresowania terenami o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych.

Walory środowiskowe Gminy Szudziałowo, związane przede wszystkim z położeniem w obrębie Puszczy Knyszyńskiej oraz wysokim udziałem terenów leśnych, mogą stanowić czynnik sprzyjający rozwojowi funkcji mieszkaniowych i rekreacyjnych związanych z migracjami osiedleńczymi.

Jednocześnie należy uwzględnić, że procesy migracyjne na terenie gminy charakteryzują się dużą niepewnością i zależą od wielu czynników zewnętrznych, w tym sytuacji gospodarczej, rozwoju infrastruktury, dostępności usług publicznych oraz uwarunkowań geopolitycznych związanych z położeniem przygranicznym.

Istotnym czynnikiem mogącym wpływać na przyszłe procesy migracyjne jest również rozwój funkcji związanych z bezpieczeństwem państwa oraz infrastruktury wojskowej i granicznej. W perspektywie długookresowej może to powodować wzrost zapotrzebowania na funkcje mieszkaniowe związane z obsługą personelu wojskowego, służb mundurowych oraz podmiotów współpracujących.

W związku z powyższym polityka przestrzenna gminy zakłada zachowanie odpowiednich rezerw terenowych umożliwiających elastyczne reagowanie na potencjalne zmiany procesów migracyjnych i osadniczych. Wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej ma charakter długookresowy i nie oznacza natychmiastowej urbanizacji całego obszaru, lecz stanowi zabezpieczenie możliwości rozwojowych gminy w przyszłości.

Przyjęte rozwiązania przestrzenne uwzględniają konieczność koncentracji nowej zabudowy przede wszystkim w obrębie istniejących jednostek osadniczych oraz terenów posiadających dostęp do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, przy jednoczesnym ograniczaniu rozpraszania zabudowy i ochronie walorów środowiskowych gminy.

3.7.3. Analiza decyzji o warunkach zabudowy

Analiza liczby składanych wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wskazuje na wyraźny wzrost zainteresowania realizacją nowej zabudowy na terenie gminy Szudziałowo. Tendencja ta potwierdza rosnącą presję inwestycyjną oraz zwiększające się zainteresowanie terenami mieszkaniowymi i rekreacyjnymi.

Tabela 25 Liczba wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy

Rok	Liczba wniosków
2023	51
2024	75
2025	235
2026 (1 sierpnia)	86

Źródło: Opracowanie własne

Dynamiczny wzrost liczby wniosków świadczy o zmianach zachodzących na lokalnym rynku nieruchomości oraz zwiększonym zainteresowaniu rozwojem funkcji mieszkaniowych.

Tabela 26 Wnioski wynikające z analizy decyzji WZ

Lp.	Wniosek	Znaczenie
1	Rosnąca presja inwestycyjna	Konieczność zabezpieczenia nowych terenów rozwojowych
2	Wzrost zainteresowania osiedlaniem się w gminie	Zwiększenie atrakcyjności osiedleńczej
3	Potrzeba zwiększenia podaży terenów mieszkaniowych	Zapewnienie możliwości rozwoju zabudowy

Lp.	Wniosek	Znaczenie
4	Konieczność uporządkowania procesów inwestycyjnych	Ograniczenie rozpraszania zabudowy

Źródło: Opracowanie własne

3.7.5. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

3.7.5.1. Charakterystyka obowiązujących planów miejscowych

Na terenie Gminy Szudziałowo obowiązuje ograniczona liczba miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalanych sukcesywnie w latach 1998–2010. Analiza ustaleń planistycznych wskazuje, że dokumenty te sporządzano głównie dla wybranych obszarów inwestycyjnych, terenów zabudowy mieszkaniowej, funkcji usługowo-produkcyjnych, terenów rekreacyjnych oraz infrastruktury technicznej.

Zakres obowiązujących planów ma charakter punktowy i obejmuje przede wszystkim:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- tereny mieszkaniowo-usługowe,
- tereny produkcyjno-usługowe,
- tereny zabudowy zagrodowej i agroturystycznej,
- tereny zabudowy letniskowej,
- tereny eksploatacji surowców,
- tereny infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- tereny leśne oraz ochrony krajobrazu.

Analiza wykazała istotne zróżnicowanie poziomu szczegółowości poszczególnych planów. Starsze opracowania, sporządzane przed wejściem w życie aktualnych regulacji planistycznych, zawierają ograniczony zakres parametrów urbanistycznych i wskaźników zagospodarowania terenu. W wielu przypadkach brak jest jednoznacznych ustaleń dotyczących maksymalnej wysokości zabudowy wyrażonej w metrach, intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej czy parametrów działek budowlanych.

Nowsze plany miejscowe, szczególnie uchwały z 2009 i 2010 r., charakteryzują się większym stopniem uszczegółowienia ustaleń. Określają one m.in. parametry działek, zasady obsługi komunikacyjnej, wymagane wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej, ograniczenia środowiskowe oraz szczegółowe warunki kształtowania zabudowy.

Przeprowadzona analiza wskazuje, że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego cechują się zróżnicowanym poziomem aktualności i zgodności z obecnymi standardami planowania przestrzennego.

Część planów sporządzona została na podstawie wcześniejszych przepisów prawa i nie zawiera pełnego zakresu wskaźników wymaganych współcześnie. Dotyczy to w szczególności:

- braku jednoznacznych parametrów urbanistycznych,
- niepełnych ustaleń dotyczących intensywności zabudowy,
- ograniczonego zakresu zasad ochrony krajobrazu,
- braku kompleksowych ustaleń dotyczących retencji i adaptacji do zmian klimatu.

Jednocześnie należy podkreślić, że znaczna część obowiązujących planów zachowuje aktualność funkcjonalną i nadal umożliwia realizację przewidzianych funkcji przestrzennych.

Analiza wskazuje również na potrzebę:

- ujednolicenia parametrów urbanistycznych,
- dostosowania ustaleń do aktualnych przepisów prawa,
- zwiększenia spójności pomiędzy dokumentami planistycznymi,
- aktualizacji zapisów dotyczących infrastruktury technicznej i ochrony środowiska,
- dostosowania ustaleń do współczesnych standardów kształtowania ładu przestrzennego.

Tabela 27 CHŁONNOŚĆ URBANISTYCZNA VS USTALENIA MPZP

Uchwała	Typ zabudowy	Charakter planu	Realna chłonność	Ograniczenia	Wniosek planistyczny
---------	--------------	-----------------	------------------	--------------	----------------------

I/3/98	usługi publiczne	infrastrukturalny	bardzo niska	funkcja specjalna	bez znaczenia dla bilansu mieszkaniowego
I/7/02	produkcyjno-usługowa	gospodarczy	niska mieszkaniowa	funkcja dominująca PU	nie zwiększa podaży mieszkań
XXX/178/06	MN + PU,M	mieszany	niska	mała powierzchnia planu	lokalne uzupełnienie zabudowy
XXV/134/09	MR/MP/ML	turystyczno-mieszkaniowy	średnia	Natura 2000, PKPK, 70% PBC	faktyczna chłonność ograniczona środowiskowo
XXVII/143/09	PG	eksploatacja	brak	teren górniczy	wyłączyć z analiz mieszkaniowych
XXXII/173/10	MN/MN,U/MW	mieszkaniowy	wysoka	infrastruktura i ochrona wód	główny teren rezerw rozwojowych

Źródło: Opracowanie własne

3.7.5.2. Struktura funkcjonalna terenów objętych planami miejscowymi

Analiza obowiązujących MPZP wskazuje, że dominującą funkcję stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz funkcje uzupełniające związane z usługami nieuciążliwymi. W planach występują również tereny o funkcji mieszanej, umożliwiające łączenie funkcji mieszkaniowej z usługową lub produkcyjną.

Istotną grupę stanowią tereny związane z rozwojem funkcji turystycznych, rekreacyjnych i agroturystycznych. Dotyczy to przede wszystkim planów uchwalonych w 2009 r., obejmujących tereny zabudowy:

- zagrodowej agroturystycznej (MR),
- mieszkaniowo-pensjonatowej (MP),
- letniskowej (ML).

W planach tych szczególny nacisk położono na ochronę krajobrazu i dostosowanie zabudowy do walorów środowiskowych gminy. Wprowadzono m.in. obowiązek stosowania dachów stromych, ograniczenia dotyczące materiałów wykończeniowych, zakaz lokalizacji obiektów uciążliwych oraz wymóg zachowania wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

W strukturze funkcjonalnej występują również:

- tereny produkcyjno-usługowe (PU, PU,M),
- tereny eksploatacji kopalin (PG1),
- tereny infrastruktury technicznej,
- układy drogowe i komunikacyjne,
- tereny leśne i ochronne.
- Analiza wskazuje, że obowiązujące plany były sporządzane głównie w odpowiedzi na konkretne potrzeby inwestycyjne oraz lokalne uwarunkowania funkcjonalne

Tabela 28 BILANS TERENÓW

Nr	Uchwała	Funkcja	Pow. planu brutto [ha]	Pow. terenów budowlanych [ha]	Typ zabudowy	Intensywność	PBC	Potencjał zabudowy	Ograniczenia środowiskowe	Uwagi bilansowe
1	I/3/98	usług publicznych	0,7075	0,7	usługi	niski	brak	niski	brak	teren specjalny
2	I/7/02	PU	0,75	0,75	produkcyjno-usługowa	średni	brak	średni	brak	funkcja gospodarcza

3	XXX/178/06	PU,M	0,91	ok. 0,70	mieszana	średni	brak	średni	brak	adaptacja istniejącej zabudowy
4	XXX/178/06	MN	ok. 0,20	ok. 0,20	jednorodzinna	niski	wysoka	niski	brak	pojedyncze działki
5	XXV/134/09	MR	ok. 3,0	ok. 2,2	zagrodowa/agroturystyka	0,25	70%	niski	Natura 2000	rozproszona
6	XXV/134/09	MP	ok. 2,0	ok. 1,5	pensjonatowa	0,25	70%	średni	Natura 2000	turystyczna
7	XXV/134/09	ML	ok. 2,0	ok. 1,3	letniskowa	0,25	70%	niski	Natura 2000	sezonowa
8	XXVII/143/09	PG	51,6	brak terenów mieszkaniowych	górnictwo	-	-	brak	rekultywacja	nie liczyć do chłonności mieszkaniowej
9	XXXII/173/10	MN/MN,U/MW	2,81	ok. 1,8	mieszkania	średnia/wysoka	zróżnicowana	wysoki	strefa ochrony wód	największa chłonność

Źródło: Opracowanie własne

3.7.5.3. Analiza parametrów urbanistycznych i wskaźników zagospodarowania

Przeprowadzona analiza ustaleń planistycznych wykazała znaczną niejednorodność parametrów urbanistycznych pomiędzy poszczególnymi planami miejscowymi.

W starszych planach miejscowych dominują ustalenia opisowe, bez precyzyjnych wskaźników urbanistycznych. W wielu przypadkach:

- nie określono maksymalnej wysokości zabudowy w metrach,
- nie wskazano minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
- nie określono wskaźników intensywności zabudowy,
- brak jest parametrów minimalnej powierzchni działek budowlanych.

Zamiast parametrów liczbowych stosowano najczęściej ograniczenia dotyczące liczby kondygnacji lub ogólne wytyczne kompozycyjne.

W nowszych planach widoczne jest bardziej kompleksowe podejście do kształtowania ładu przestrzennego. Ustalono m.in.:

- maksymalną wysokość zabudowy do 10,5 m,
- maksymalnie 2–3 kondygnacje nadziemne,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie nawet 70%,
- minimalne powierzchnie działek budowlanych,
- obowiązek stosowania dachów dwu- lub wielospadowych,
- nieprzekraczalne linie zabudowy.

W przypadku terenów mieszkaniowych z 2010 r. określono również bardziej szczegółowe parametry dla zabudowy jednorodzinnej, bliźniaczej i mieszkaniowo-usługowej, w tym minimalne powierzchnie działek oraz zasady lokalizacji usług towarzyszących.

Na terenach zabudowy wielorodzinnej dopuszczono największą intensywność zagospodarowania i najwyższą chłonność urbanistyczną. Jednocześnie wprowadzono ograniczenia mające na celu poprawę jakości przestrzeni, m.in. zakaz lokalizacji garaży blaszanych i obiektów tymczasowych

Tabela 29 Analiza parametrów urbanistycznych i wskaźników zagospodarowania

Nr	Uchwała	Symbol	Przeznaczenie podstawowe	Przeznaczenie dopuszczalne	Maks. wysokość	Kondygnacje	Dach	Intensywność zabudowy	Min. PBC	Parametry działki	Linie zabudowy	Komunikacja	Infrastruktura	Zakazy / ograniczenia	Uwagi
----	---------	--------	--------------------------	----------------------------	----------------	-------------	------	-----------------------	----------	-------------------	----------------	-------------	----------------	-----------------------	-------

Plan ogólny Gminy Szudziałowo – Uzasadnienie

1	I/3/98	51 UI	Strażnica Straży Granicznej	urządzenia towarzyszące	brak ustaleń metrowych	max 3 kondygnacje nadziemne	brak ustaleń	brak	brak	brak ustaleń	10 m dla zab. mieszk.; 5 m dla pozostałej	droga osiedlowa	wodociąg, energia, kanalizacja projektowana	ekologiczne źródła ciepła	teren infrastruktury specjalnej
2	I/7/02	PU	produkcyjno-usługowa	funkcja mieszkaniowa uzupełniająca	brak ustaleń metrowych	max 3 kondygnacje + poddasze użytkowe	brak ustaleń	brak	brak	brak ustaleń	nieprzekraczalne wg rysunku	droga wojewódzka + gminna	energia, wodociąg, zbiorniki/oczyszczalnie	brak przedsięwzięć uciążliwych	funkcja gospodarcza dominująca
3	XXX/178/06	1 PU, M	produkcyjno-usługowa	mieszkania	brak ustaleń metrowych	do 2 kondygnacji + poddasze	brak ustaleń	brak	brak	brak ustaleń	nieprzekraczalne wg rysunku	droga wojewódzka	własne ujęcie wody, zbiorniki szczelne lub oczyszczalnie	usługi i produkcja nie mogą powodować uciążliwości	adaptacja dawnej szkoły
4	XXX/178/06	2 MN	mieszkania jednorodzinne	urządzenia towarzyszące, zieleń	brak ustaleń metrowych	parterowe lub max 1 piętro + poddasze użytkowe	dach symetryczny dwu- lub wielospadowy 30°–45°	brak	brak	brak ustaleń	nieprzekraczalne wg rysunku	droga gminna dz. nr 86	własne ujęcie wody, energia NN, zbiorniki szczelne lub oczyszczalnie	zachowanie istniejących drzew	poziom parteru max 1 m nad terenem
5	XXV/134/09	MR	zabudowa zagrodowa agroturystyczna	pensjonatowa, jednorodzinna	max 10,5 m do kalenicy	parter + poddasze użytkowe	dach symetryczny dwu-/wielospadowy ok. 45° ±20%	0,25	min. 70%	brak minimalnej powierzchni działki	nieprzekraczalne wg rysunku	drogi KD-D powiązane z drogami powiatowymi	lokalne sieci, studnie, oczyszczalnie lokalne	zakaz obiektów uciążliwych; zakaz ogrodzeń betonowych; zakaz materiałów substandardowych	wysoki standard architektoniczny; Natura 2000; PKPK
6	XXV/134/09	MP	mieszkania o-pensjonatowa	jednorodzinna, gospodarcza towarzysząca	max 10,5 m	parter + poddasze użytkowe	dach symetryczny dwu-/wielospadowy ok. 45° ±20%	0,25	min. 70%	brak minimalnej działki	nieprzekraczalne wg rysunku	drogi KD-D	infrastruktura lokalna	zakaz przedsięwzięć uciążliwych; zakaz ogrodzeń betonowych	obowiązek wysokich walorów architektonicznych
7	XXV/134/09	ML	leśnikowa	jednorodzinna, gospodarcza towarzysząca	max 10,5 m	parter + poddasze użytkowe	dach symetryczny dwu-/wielospadowy ok. 45° ±20%	0,25	min. 70%	brak minimalnej działki	nieprzekraczalne wg rysunku	drogi KD-D	infrastruktura lokalna	zakaz obiektów uciążliwych; zakaz ogrodzeń betonowych; zakaz materiałów substandardowych	zabudowa podporządkowana krajobrazowi leśnemu
8	XXV/134/09	LS	tereny leśne	rekreacyjna	zakaz zabudowy kubaturowej	-	-	-	biologicznie czynne	nie dotyczy	-	ciągi spacerowe	brak infrastruktury kubaturowej	zakaz obiektów kubaturowych i małej architektury	funkcja kompensacyjna dla terenów wylesionych
9	XXV/134/09	Sw	lokalne ujęcie wody	infrastruktura wodociągowa	wg opracowania branżowego	-	-	-	-	nie dotyczy	wg projektu	obsługa całego obszaru planu	studnia głębinowa, SUW	ograniczenia wynikające z przepisów sanitarnych	infrastruktura techniczna

10	XXV/13 4/09	KD-D	drogi publiczne	infrastruktura drogowa	wg przepisów w drogowych	-	-	-	-	pas drogowy wg rysunku	wg rysunku	powiązanie z drogami powiatowymi nr 1276 i 1277	uzbrojenie w pasach drogowych	uzgodnienia z zarządcą drogi	drogi publiczne gminne/powiatowe
11	XXVII/1 43/09	PG1	eksploatacja kruszywa naturalnego	infrastruktura techniczna kopalni	brak ustaleń	brak	brak	brak	brak	teren górniczy wg dokumentacji	wg projektu	droga KD-L	energia, zbiorniki bezodpływowe	obowiązek rekultywacji; zakaz zabudowy niezwiązanej z eksploatacją	teren górniczy kat. C1
12	XXVII/1 43/09	KD-L	droga publiczna	komunikacja	wg klasy drogi	-	-	-	-	wg pasa drogowego	wg rysunku	obsługa kopalni	infrastruktura w pasie drogowym	zgodnie z przepisami drogowymi	droga lokalna
13	XXXII/1 73/10	MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	usługi nieuciążliwe	do 2 kondygnacji nadziemnych	parter + poddasze lub piętro	dachy dwu-/wielopadowe	wskazniki określone w planie	określona PBC	min. 600 m ² wolnostojąca; min. 400 m ² bliźniacza	nieprzekraczalne wg rysunku	drogi publiczne i KDW	pełne uzbrojenie	zakaz funkcji kolidujących	podstawowy teren mieszkaniowy
14	XXXII/1 73/10	MN, U	mieszkania o-usługowa	usługi	do 3 kondygnacji	zabudowa mieszana	dachy wg ustaleń szczegółowych	określona w planie	określona PBC	min. 1000 m ²	nieprzekraczalne wg rysunku	drogi publiczne	pełna infrastruktura	zakaz funkcji uciążliwych	większa intensywność zabudowy
15	XXXII/1 73/10	MW	wielorodzinna	usługi towarzyszące	III-V kondygnacji nadziemnych	wielorodzinna	dachy wg ustaleń	określona	określona	brak danych	nieprzekraczalne	ul. Szpitalna + KDW	pełna infrastruktura	zakaz garaży blaszanych i obiektów tymczasowych	najwyższa chłonność urbanistyczna

Źródło: Opracowanie własne

3.7.5.4. Uwarunkowania środowiskowe i krajobrazowe

Znaczna część obowiązujących planów miejscowych uwzględnia wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe Gminy Szudziałowo.

W ustaleniach planistycznych wprowadzono liczne ograniczenia i zasady ochrony środowiska, w szczególności:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych,
- obowiązek stosowania ekologicznych źródeł ciepła,
- ochronę istniejącego drzewostanu,
- ograniczenia dotyczące form ogrodzeń,
- zakaz stosowania materiałów substandardowych,
- obowiązek rekultywacji terenów poeksploatacyjnych,
- ograniczenia wynikające z położenia w obszarach chronionych.

Szczególnie istotne są ustalenia dotyczące terenów położonych w sąsiedztwie obszarów cennych przyrodniczo, w tym terenów związanych z Puszcą Knyszyńską oraz obszarami Natura 2000. W planach tych widoczna jest wyraźna tendencja do ograniczania intensywności zabudowy i podporządkowania nowych inwestycji walorom krajobrazowym.

W terenach leśnych oraz rekreacyjnych wprowadzono daleko idące ograniczenia zabudowy kubaturowej oraz ochronę funkcji przyrodniczych i kompensacyjnych.

3.7.5.5. Obsługa komunikacyjna i infrastruktura techniczna

Obowiązujące plany miejscowe określają podstawowe zasady obsługi komunikacyjnej oraz wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną.

W analizowanych planach przewidziano:

- obsługę terenów poprzez drogi gminne, powiatowe i wojewódzkie,
- wydzielanie dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych,
- możliwość prowadzenia infrastruktury technicznej w pasach drogowych,
- lokalne systemy zaopatrzenia w wodę,
- kanalizację indywidualną lub zbiorczą,
- lokalne oczyszczalnie ścieków,

- zbiorniki bezodpływowe,
- pełne uzbrojenie dla terenów bardziej zurbanizowanych.

W starszych planach częściej dopuszczano rozwiązania indywidualne, takie jak własne ujęcia wody lub szczelne zbiorniki na ścieki. Nowsze opracowania przewidują bardziej kompleksowe rozwiązania infrastrukturalne i większy stopień uzbrojenia terenów.

3.7.5.6. Wnioski z analizy MPZP

Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Szudziałowo pozwala stwierdzić, że dokumenty te zapewniają podstawy dla funkcjonowania najważniejszych terenów inwestycyjnych i mieszkaniowych gminy, jednak ich zakres oraz stopień aktualności są zróżnicowane.

Najważniejsze wnioski wynikające z analizy obejmują:

1. Obowiązujące plany miejscowe mają w większości charakter punktowy i obejmują wybrane obszary inwestycyjne.
2. Znacząca część ustaleń planistycznych uwzględnia wysokie walory środowiskowe gminy i konieczność ograniczania presji inwestycyjnej.
3. W części planów występują braki w zakresie parametrów zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania, co może utrudniać interpretację ustaleń.
4. Konieczne jest sukcesywne aktualizowanie dokumentów planistycznych oraz dostosowywanie ich do aktualnych przepisów i standardów planowania przestrzennego.
5. Obowiązujące plany stanowią istotną podstawę do dalszego prowadzenia polityki przestrzennej gminy oraz sporządzania planów ogólnych i nowych planów miejscowych.

3.8. Chłonność terenów

Przeprowadzona analiza chłonności terenów miała na celu ocenę możliwości rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej w granicach istniejących struktur przestrzennych oraz terenów przeznaczonych do rozwoju.

Tabela 30 Wyniki analizy chłonności terenów

Rodzaj chłonności	Wartość
Chłonność teoretyczna terenów niezabudowanych	2393 osoby
Chłonność realna terenów w OUZ i MPZP	418 osób
Chłonność nowych terenów mieszkaniowych	232 osoby
Łączna chłonność	650 osób

Źródło: Opracowanie własne

Uzyskane wartości wskazują, że rzeczywista chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę pozostaje niższa niż minimalne zapotrzebowanie ustawowe wynoszące 1000 osób.

Tabela 31 Ograniczenia wynikające z analizy chłonności

Lp.	Ograniczenie	Znaczenie
1	Niewystarczająca chłonność terenów	Konieczność wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych
2	Brak uwzględnienia potrzeb modernizacyjnych	Konieczność poprawy jakości zasobu mieszkaniowego
3	Brak uwzględnienia potrzeb strategicznych	Potrzeba zabezpieczenia rezerw rozwojowych
4	Nieuwzględnienie presji inwestycyjnej	Konieczność elastycznego podejścia planistycznego

Źródło: Opracowanie własne

3.8.1. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

Zgodnie z art. 13d u.p.z.p. wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary:

dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej;

obszary uzupełnienia zabudowy

obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

Chłonność terenów niezabudowanych oblicza się uwzględniając powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy, dopuszcza się uwzględnienie prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Obszar gminy Szudziałowo przeanalizowano pod kątem możliwości realizacji nowej zabudowy w ramach uzupełnień luk w istniejącej zabudowie. Ich chłonność obliczono na podstawie chłonności terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy. Na terenie gminy, w ramach dominującej zabudowy zagrodowej i pojedynczo występującej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dominuje lokalizowanie na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego wraz z budynkami towarzyszącymi tj. budynkami gospodarczymi, inwentarskimi czy też garażowo – gospodarczymi.

W związku z powyższym w celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wyrażonej w liczbie osób przyjęto, że na jednej działce budowlanej powstanie jeden budynek mieszkalny zawierający jeden lokal mieszkalny i zamieszka w nim przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie zgodnie z danymi GUS.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Szudziałowo wynosi 500 os.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. plan ogólny gminy Szudziałowo może wyznaczać strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których chłonność terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż **350 os.** (70% zapotrzebowania) oraz większa niż **650 os.** (130% zapotrzebowania).

3.8.2. CHŁONNOŚĆ W STREFACH DLA TERENÓW OBJĘTYCH MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z §3 ust. 11 pkt 2 Rozporządzenia POG chłonność terenów niezabudowanych oblicza się uwzględniając chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie. Na terenie gminy Szudziałowo obowiązuje 7 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują obszar o powierzchni ok. 72,7315 ha.

Charakteryzują się one różnym okresem uchwalenia t.j. od 1998 - 2010 roku, co wiąże się z różnym zakresem ustaleń dla poszczególnych terenów.

Z analiz przeprowadzonych w programie Qgis wynika, że w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego powierzchnia niezagospodarowanych obszarów, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wynosi łącznie około **36 407,7 m²**.

Część stref oznaczonych symbolem SJ wyznaczono w terenach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz określono gminne standardy urbanistyczne wynikające z ustaleń tych planów można założyć, że dalsza zabudowa w tych terenach będzie kształtować się zgodnie z zapisami ww. planów miejscowych.

W związku z tym chłonność terenów niezabudowanych dla tych stref zdecydowano się obliczyć uwzględniając zapisy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie gminy wyznaczono niezabudowane działki leżące w obszarach objętych planami oraz sprawdzono na jakich zasadach wskaźniki urbanistyczne planów dopuszczają ich zabudowanie.

W celu obliczenia chłonności posłużono się wielkością działki budowlanej.

Plan miejscowy o numerze 1 ustala parametr minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej. Zgodnie z § 16 Uchwały Nr XXXII/173/10 Rady Gminy Szudziałowo z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Szudziałowo (wieś Stare Trzciano, obręb geodezyjny Trzcianno Stare – dz. nr 75) : „ustala się możliwość wydzielania działek o minimalnej szerokości frontu działki 25 m i powierzchni nie mniejszej niż 1000 m²”.

Plany miejscowe o numerze 2, 4, 5 nie ustalają parametru minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.

Analiza powyższych działek budowlanych wskazuje, iż mają one większe powierzchnie niż minimalny parametr ustalony w planie miejscowym nr 1.

Tabela 32 Średnia powierzchnia działki stanowiącej teren niezagospodarowany w obowiązujących MPZP

NUMER DZIAŁKI	NUMER JEDNOSTKI	NAZWA OBRĘBU	POWIERZCHNIA [m ²]
117/8	201110_2	LIPOWY MOST	2078,65
117/1	201110_2	LIPOWY MOST	1971,49
117/2	201110_2	LIPOWY MOST	1985,48
117/10	201110_2	LIPOWY MOST	2951,54
315/5	201110_2	LIPOWY MOST	1265,06
75/4	201110_2	TRZCIANNO STARE	1095,98
75/5	201110_2	TRZCIANNO STARE	1168,02
75/6	201110_2	TRZCIANNO STARE	1500,07
75/7	201110_2	TRZCIANNO STARE	1500,21
75/8	201110_2	TRZCIANNO STARE	1444,27
314/6	201110_2	LIPOWY MOST	1382,05
314/3	201110_2	LIPOWY MOST	2762,63
314/5	201110_2	LIPOWY MOST	1386,83
66	201110_2	BORATYŃSZCZYŻNA	9111,75
ŚREDNIA			1730,18

Źródło: Opracowanie własne.

Biorąc powyższe pod uwagę do wyliczenia średniej powierzchni działki znajdującej się w lukach zabudowy MNJ w MPZP - nie była brana powierzchnia działki nr 66 objętej ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Szudziałowo obejmującego działkę 66 położoną we wsi Boratyńszczyzna z uwagi na fakt, iż jej powierzchnia znacząco odbiega od pozostałych wyżej wymienionych t.j. 9111,75 m².

Średnia powierzchnia działki stanowiącej teren niezagospodarowany w obowiązujących MPZP została wyliczona za pomocą programu Qgis.

Podsumowując - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o funkcjach mieszanych t.j. MN-ML-MP oraz MN-ML-MP-U oraz pozostałych MN, ML w planach miejscowych przyjęto powierzchnię większą niż to wynika z zapisów MPZP t.j. **1730 m²**.

W przypadku funkcji mieszanych (np. MN-ML-MP, MN-ML-MP-U, ML, MP tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej, pensjonatowej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych) przyjęto rozkład funkcji:

- ML – 50% zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, 50% zabudowa letniskowa
- MP - 50% zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, 50% zabudowa pensjonatowa
- MN-ML-MP -40 % zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, 30% zabudowa letniskowa, 30% zabudowa pensjonatowa
- MN-ML-MP-U -25 % zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, 25% zabudowa letniskowa, 25% zabudowa pensjonatowa, 25% usługi nieuciążliwe.

Luki w zabudowie w istniejących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wyznaczone w planie ogólnym gminy Szudziałowo mają powierzchnię ok. 36 407,7 m².

Założono, że na jednej działce budowlanej powstanie jeden budynek zawierający jeden lokal mieszkalny i zamieszka w nim średnio **1,62 osoby**.

Zgodnie z danymi GUS w 2024 r. na jeden lokal mieszkalny w gminie Szudziałowo przypadało 1,79 osoby, zaś w roku 2014 r. było to 1,86 osoby. W latach 2014-2024 średni roczny spadek wynosił

—0,52%. Zgodnie ze spadkowym trendem w 2043 r. wartość wskaźnika będzie wynosiła jedynie 1,62 osoby na mieszkanie.

Tabela 33 Roczna zmiana przeciętnej liczby osób na 1 mieszkanie

ROK	Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	Zmiana roczna [%]
2012	1,95	x
2013	1,92	-1,54%
2014	1,86	-3,12%
2015	1,81	-2,69%
2016	1,77	-2,21%
2017	1,76	-0,56%
2018	1,72	-2,27%
2019	1,67	-2,91%
2020	1,92	14,97%
2021	1,89	-1,56%
2022	1,86	-1,59%
2023	1,82	-2,15%
2024	1,79	-1,65%
ŚREDNIA		-0,52%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Tabela 34 Prognozowana przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie.

ROK	Prognozowana przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie
2025	1,78
2026	1,77
2027	1,76
2028	1,75
2029	1,74
2030	1,73
2031	1,73
2032	1,72
2033	1,71

2034	1,70
2035	1,69
2036	1,68
2037	1,67
2038	1,66
2039	1,65
2040	1,65
2041	1,64
2042	1,63
2043	1,62

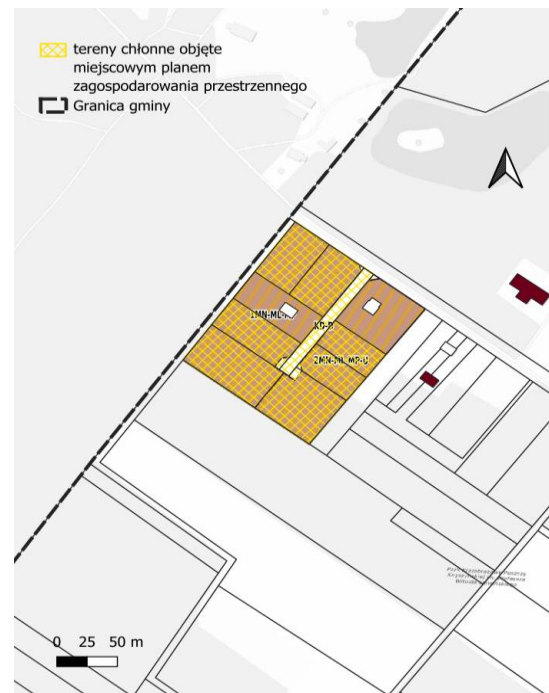
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Tabela 35 Chłonność obszarów niezabudowanych przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową

L p .	Symbol terenu z MPZP	Pow terenu z luki SJ [m2]	Nr MPZ P z tabel i	Sy mb ol luki z Qgis	Średnia pow. działki budowlanej [m2]	Udział funkcji mieszkaniowej	Udział pozostałych funkcji	Przyjęta pow. działki budowlanej [m2]	Liczba działek chłonnych
1	MN	7720,15	1	L2	1730	1	0	1730	4
2	1 MN-ML-MP	8987,16	2	L3	1730	0,4	0,6	1730	2
	2 MN-ML-MP-U	6685,40				0,25	0,75		1
3	ML	1265,06	4	L4	1730	0,5	0,5	1730	0
4	MP	7135,72	4	L5	1731	0,5	0,5	1730	2
5	2MN	4614,21	5	L1	1730	1	0	1730	3
SUMA – liczba działek chłonnych w strefie SJ w obowiązujących MPZP									13
LICZBA MIESZKAŃCÓW – liczba działek chłonnych w strefie SJ x prognozowana przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie									20

Źródło: Opracowanie własne na potrzeby POG.

Chłonność położonych na terenie gminy Szudziałowo obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej wynosi 20 osób.



Źródło: Opracowanie własne na potrzeby POG.

Rysunek 9 Działki chłonne położone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej

3.8.3. CHŁONNOŚĆ W STREFACH DLA TERENÓW W GRANICACH OBSZARÓW UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY, POZA TERENAMI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W KTÓRYCH DOPUSZCZANA JEST FUNKCJA MIESZKANIOWA

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) zostały wyznaczone w granicach terenów istniejącej zabudowy zagrodowej oraz obszarów uzupełnienia zabudowy.

Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej nie stanowią terenów chłonnych, dlatego obliczono chłonność wyłącznie na terenach objętych obszarem uzupełnienia zabudowy w lukach w istniejącej zabudowie w ww. strefach.

Obszary uzupełnienia zabudowy pozbawione istniejącej zabudowy (luki w zabudowie) wyznaczone w planie ogólnym gminy Szudziałowo mają powierzchnię ok. 1 106 347,92 m² – z czego obszary luk strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) ok. 19 876,91 m² a luki w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) ok. 1 086 471,01 m². Nie wyznaczono luk w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Powyższe tereny są strefami wielofunkcyjnymi, gdzie lokalizowane mogą być inne funkcje zgodnie z profilem funkcjonalnym podstawowym i dodatkowym dla poszczególnych terenów. Przyjęto, iż w terenach oznaczonych symbolami SJ i SZ zabudowa mieszkaniowa i zabudowa zagrodowa będzie stanowić 60% terenu. Pozostały obszar przeznaczony będzie m.in. pod tereny usług, tereny komunikacji, tereny infrastruktury, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej, tereny produkcji w gospodarstwach rolnych.

W celu wyliczenia powierzchni nowo wydzielanych działek dla zabudowy zagrodowej wygenerowano w programie Qgis powierzchnie wszystkich działek, na których w planie ogólnym gminy Szudziałowo określono przeznaczenie SZ.

Przy określaniu powierzchni projektowanych działek zasadnym jest przyjmowanie jako wartości wzorcowej mediany powierzchni działek już istniejących w danym obszarze, a nie średniej arytmetycznej. Mediana jest odporna na wartości skrajne i nie jest zniekształcana przez wyjątkowo duże lub małe działki, które mogą znacznie podnieść lub obniżyć średnią. Na przykład, jeśli w danym rejonie większość działek ma około 800 m², ale kilka bardzo dużych działek ma po 5000 m², to średnia powierzchnia może wynieść nawet 1200 m², co nie odzwierciedla rzeczywistego charakteru większości działek. Mediana natomiast wskaże wartość około 800 m², czyli typową wielkość działki w tym obszarze. Dzięki temu mediana lepiej oddaje przeciętną wielkość działki, co pozwala na bardziej realistyczne i adekwatne zaprojektowanie nowych nieruchomości zgodnych z lokalnym kontekstem.

W związku z powyższym przyjęto powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z poniższą tabelą dla zabudowy zagrodowej – 2700 m². Założono, że na jednej działce budowlanej powstanie jeden budynek, zawierający jeden lokal mieszkalny i zamieszka w nim średnio 1,62 osoby.

Tabela 36 Chłonność działek strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) położonych w obszarach uzupełnienia zabudowy.

Lp.	Powierzchnia terenu z luki SZ	Symbol terenu z Qgis	Mediana pow. działki budowlanej w lukach zabudowy strefy SZ	Udział funkcji mieszkaniowej SZ	Udział pozostałych funkcji	Przyjęta pow. działki budowlanej	Liczba działek chłonnych
1	345,34	L1	2700	0,6	0,4	2700	0
2	202,89	L2	2700	0,6	0,4	2700	0
3	591,13	L3	2700	0,6	0,4	2700	0
4	1450,53	L5	2700	0,6	0,4	2700	0
5	2439,92	L7	2700	0,6	0,4	2700	1
6	5791,01	L10	2700	0,6	0,4	2700	1

Plan ogólny Gminy Szudziałowo – Uzasadnienie

7	1712,95	L11	2700	0,6	0,4	2700	0
8	2960,28	L13	2700	0,6	0,4	2700	1
9	4179,24	L16	2700	0,6	0,4	2700	1
10	2830,72	L18	2700	0,6	0,4	2700	1
11	2991,41	L19	2700	0,6	0,4	2700	1
12	14715,22	L20	2700	0,6	0,4	2700	3
13	6161,30	L22	2700	0,6	0,4	2700	1
14	3019,14	L25	2700	0,6	0,4	2700	1
15	1923,02	L26	2700	0,6	0,4	2700	0
16	851,96	L30	2700	0,6	0,4	2700	0
17	7393,98	L32	2700	0,6	0,4	2700	2
18	4937,96	L34	2700	0,6	0,4	2700	1
19	1300,00	L38	2700	0,6	0,4	2700	0
20	449,04	L40	2700	0,6	0,4	2700	0
21	987,76	L41	2700	0,6	0,4	2700	0
22	4162,23	L44	2700	0,6	0,4	2700	1
23	2980,78	L45	2700	0,6	0,4	2700	1
24	1540,71	L46	2700	0,6	0,4	2700	0
25	1647,91	L47	2700	0,6	0,4	2700	0
26	4308,73	L48	2700	0,6	0,4	2700	1
27	4095,05	L52	2700	0,6	0,4	2700	1
28	4782,78	L53	2700	0,6	0,4	2700	1
29	4897,75	L54	2700	0,6	0,4	2700	1
30	4028,14	L55	2700	0,6	0,4	2700	1
31	3644,67	L56	2700	0,6	0,4	2700	1
32	1064,17	L58	2700	0,6	0,4	2700	0
33	4387,41	L60	2700	0,6	0,4	2700	1
34	777,29	L61	2700	0,6	0,4	2700	0
35	3878,50	L62	2700	0,6	0,4	2700	1
36	1040,52	L63	2700	0,6	0,4	2700	0
37	457,62	L67	2700	0,6	0,4	2700	0
38	5177,92	L69	2700	0,6	0,4	2700	1
39	6919,94	L70	2700	0,6	0,4	2700	2
40	1219,17	L74	2700	0,6	0,4	2700	0
41	2216,73	L75	2700	0,6	0,4	2700	0

Plan ogólny Gminy Szudziałowo – Uzasadnienie

42	7248,94	L76	2700	0,6	0,4	2700	2
43	4612,67	L89	2700	0,6	0,4	2700	1
44	3606,19	L92	2700	0,6	0,4	2700	1
45	1971,61	L95	2700	0,6	0,4	2700	0
46	1439,48	L96	2700	0,6	0,4	2700	0
47	2911,85	L99	2700	0,6	0,4	2700	1
48	3275,64	L100	2700	0,6	0,4	2700	1
49	2828,81	L101	2700	0,6	0,4	2700	1
50	991,27	L102	2700	0,6	0,4	2700	0
51	5036,27	L103	2700	0,6	0,4	2700	1
52	2106,23	L105	2700	0,6	0,4	2700	0
53	1527,37	L106	2700	0,6	0,4	2700	0
54	678,89	L108	2700	0,6	0,4	2700	0
55	550,57	L109	2700	0,6	0,4	2700	0
56	1841,15	L112	2700	0,6	0,4	2700	0
57	5855,49	L113	2700	0,6	0,4	2700	1
58	17128,59	L114	2700	0,6	0,4	2700	4
59	3143,58	L116	2700	0,6	0,4	2700	1
60	2868,89	L117	2700	0,6	0,4	2700	1
61	2977,41	L122	2700	0,6	0,4	2700	1
62	3070,19	L125	2700	0,6	0,4	2700	1
63	6701,72	L127	2700	0,6	0,4	2700	1
64	8213,93	L128	2700	0,6	0,4	2700	2
65	3460,77	L132	2700	0,6	0,4	2700	1
66	1828,97	L138	2700	0,6	0,4	2700	0
67	2406,76	L139	2700	0,6	0,4	2700	1
68	2797,31	L144	2700	0,6	0,4	2700	1
69	3864,68	L146	2700	0,6	0,4	2700	1
70	2491,29	L147	2700	0,6	0,4	2700	1
71	4100,26	L151	2700	0,6	0,4	2700	1
72	7790,89	L152	2700	0,6	0,4	2700	2
73	4914,81	L155	2700	0,6	0,4	2700	1
74	1133,05	L156	2700	0,6	0,4	2700	0
75	2331,44	L157	2700	0,6	0,4	2700	1
76	5242,12	L158	2700	0,6	0,4	2700	1

Plan ogólny Gminy Szudziałowo – Uzasadnienie

77	588,14	L160	2700	0,6	0,4	2700	0
78	2862,43	L163	2700	0,6	0,4	2700	1
79	961,50	L164	2700	0,6	0,4	2700	0
80	4593,75	L168	2700	0,6	0,4	2700	1
81	2664,52	L170	2700	0,6	0,4	2700	1
82	1730,51	L172	2700	0,6	0,4	2700	0
83	2016,84	L173	2700	0,6	0,4	2700	0
84	3808,52	L174	2700	0,6	0,4	2700	1
85	4750,83	L177	2700	0,6	0,4	2700	1
86	9882,44	L178	2700	0,6	0,4	2700	2
87	3241,00	L179	2700	0,6	0,4	2700	1
88	3056,30	L180	2700	0,6	0,4	2700	1
89	9652,26	L189	2700	0,6	0,4	2700	2
90	9152,82	L190	2700	0,6	0,4	2700	2
91	4922,00	L192	2700	0,6	0,4	2700	1
92	1897,30	L193	2700	0,6	0,4	2700	0
93	5084,21	L194	2700	0,6	0,4	2700	1
94	2677,33	L195	2700	0,6	0,4	2700	1
95	3649,69	L196	2700	0,6	0,4	2700	1
96	7152,46	L197	2700	0,6	0,4	2700	2
97	2806,36	L200	2700	0,6	0,4	2700	1
98	5456,98	L201	2700	0,6	0,4	2700	1
99	3135,57	L202	2700	0,6	0,4	2700	1
100	11939,02	L206	2700	0,6	0,4	2700	3
101	2225,02	L208	2700	0,6	0,4	2700	0
102	5095,85	L209	2700	0,6	0,4	2700	1
103	1621,88	L211	2700	0,6	0,4	2700	0
104	1910,57	L212	2700	0,6	0,4	2700	0
105	4370,32	L213	2700	0,6	0,4	2700	1
106	4326,72	L214	2700	0,6	0,4	2700	1
107	1904,20	L215	2700	0,6	0,4	2700	0
108	3946,55	L216	2700	0,6	0,4	2700	1
109	1553,03	L217	2700	0,6	0,4	2700	0
110	2494,06	L218	2700	0,6	0,4	2700	1
111	1881,36	L219	2700	0,6	0,4	2700	0

Plan ogólny Gminy Szudziałowo – Uzasadnienie

112	1466,28	L220	2700	0,6	0,4	2700	0
113	4825,11	L223	2700	0,6	0,4	2700	1
114	1021,06	L224	2700	0,6	0,4	2700	0
115	2282,72	L225	2700	0,6	0,4	2700	1
116	1227,16	L226	2700	0,6	0,4	2700	0
117	2538,13	L227	2700	0,6	0,4	2700	1
118	2680,54	L228	2700	0,6	0,4	2700	1
119	453,23	L229	2700	0,6	0,4	2700	0
120	5017,88	L231	2700	0,6	0,4	2700	1
121	7225,85	L232	2700	0,6	0,4	2700	2
122	1608,48	L233	2700	0,6	0,4	2700	0
123	1140,63	L236	2700	0,6	0,4	2700	0
124	7826,87	L238	2700	0,6	0,4	2700	2
125	4734,58	L245	2700	0,6	0,4	2700	1
126	6966,45	L248	2700	0,6	0,4	2700	2
127	6572,32	L249	2700	0,6	0,4	2700	1
128	3403,09	L251	2700	0,6	0,4	2700	1
129	8199,63	L253	2700	0,6	0,4	2700	2
130	6642,48	L261	2700	0,6	0,4	2700	1
131	3253,01	L266	2700	0,6	0,4	2700	1
132	2091,10	L267	2700	0,6	0,4	2700	0
133	3219,20	L270	2700	0,6	0,4	2700	1
134	4719,87	L271	2700	0,6	0,4	2700	1
135	5834,47	L272	2700	0,6	0,4	2700	1
136	1279,71	L273	2700	0,6	0,4	2700	0
137	1785,01	L274	2700	0,6	0,4	2700	0
138	866,26	L275	2700	0,6	0,4	2700	0
139	3924,29	L276	2700	0,6	0,4	2700	1
140	1300,32	L277	2700	0,6	0,4	2700	0
141	2426,26	L278	2700	0,6	0,4	2700	1
142	1980,42	L280	2700	0,6	0,4	2700	0
143	1534,12	L281	2700	0,6	0,4	2700	0
144	3943,54	L283	2700	0,6	0,4	2700	1
145	3412,41	L290	2700	0,6	0,4	2700	1
146	3052,56	L291	2700	0,6	0,4	2700	1

Plan ogólny Gminy Szudziałowo – Uzasadnienie

147	2168,64	L295	2700	0,6	0,4	2700	0
148	2310,15	L296	2700	0,6	0,4	2700	1
149	1757,88	L297	2700	0,6	0,4	2700	0
150	1921,98	L298	2700	0,6	0,4	2700	0
151	5579,11	L299	2700	0,6	0,4	2700	1
152	3571,21	L301	2700	0,6	0,4	2700	1
153	2751,89	L303	2700	0,6	0,4	2700	1
154	6422,32	L304	2700	0,6	0,4	2700	1
155	3856,12	L307	2700	0,6	0,4	2700	1
156	10394,51	L308	2700	0,6	0,4	2700	2
157	4010,75	L309	2700	0,6	0,4	2700	1
158	825,14	L315	2700	0,6	0,4	2700	0
159	4624,53	L317	2700	0,6	0,4	2700	1
160	2911,45	L318	2700	0,6	0,4	2700	1
161	1518,14	L320	2700	0,6	0,4	2700	0
162	5446,14	L321	2700	0,6	0,4	2700	1
163	1465,46	L325	2700	0,6	0,4	2700	0
164	1412,86	L326	2700	0,6	0,4	2700	0
165	4922,37	L330	2700	0,6	0,4	2700	1
166	988,42	L332	2700	0,6	0,4	2700	0
167	2685,47	L338	2700	0,6	0,4	2700	1
168	7933,56	L339	2700	0,6	0,4	2700	2
169	13829,65	L340	2700	0,6	0,4	2700	3
170	2659,24	L341	2700	0,6	0,4	2700	1
171	6967,96	L342	2700	0,6	0,4	2700	2
172	2518,28	L343	2700	0,6	0,4	2700	1
173	2368,92	L344	2700	0,6	0,4	2700	1
174	6850,79	L345	2700	0,6	0,4	2700	2
175	3697,96	L346	2700	0,6	0,4	2700	1
176	3937,93	L347	2700	0,6	0,4	2700	1
177	9179,31	L349	2700	0,6	0,4	2700	2
178	4595,74	L350	2700	0,6	0,4	2700	1
179	3172,74	L352	2700	0,6	0,4	2700	1
180	6638,93	L355	2700	0,6	0,4	2700	1
181	3182,41	L357	2700	0,6	0,4	2700	1

Plan ogólny Gminy Szudziałowo – Uzasadnienie

182	1345,89	L358	2700	0,6	0,4	2700	0
183	9444,48	L359	2700	0,6	0,4	2700	2
184	2045,33	L360	2700	0,6	0,4	2700	0
185	3834,03	L361	2700	0,6	0,4	2700	1
186	11416,66	L363	2700	0,6	0,4	2700	3
187	1100,96	L364	2700	0,6	0,4	2700	0
188	6170,33	L365	2700	0,6	0,4	2700	1
189	7647,67	L366	2700	0,6	0,4	2700	2
190	8591,84	L367	2700	0,6	0,4	2700	2
191	1654,59	L368	2700	0,6	0,4	2700	0
192	5298,18	L369	2700	0,6	0,4	2700	1
193	5516,60	L370	2700	0,6	0,4	2700	1
194	12816,72	L371	2700	0,6	0,4	2700	3
195	3069,34	L372	2700	0,6	0,4	2700	1
196	3670,80	L375	2700	0,6	0,4	2700	1
197	2488,51	L376	2700	0,6	0,4	2700	1
198	7735,34	L377	2700	0,6	0,4	2700	2
199	3992,28	L378	2700	0,6	0,4	2700	1
200	1246,20	L379	2700	0,6	0,4	2700	0
201	2317,44	L380	2700	0,6	0,4	2700	1
202	4173,86	L381	2700	0,6	0,4	2700	1
203	2865,38	L383	2700	0,6	0,4	2700	1
204	9019,57	L386	2700	0,6	0,4	2700	2
205	4863,09	L387	2700	0,6	0,4	2700	1
206	1420,72	L388	2700	0,6	0,4	2700	0
207	3217,40	L389	2700	0,6	0,4	2700	1
208	1397,22	L390	2700	0,6	0,4	2700	0
209	10697,06	L391	2700	0,6	0,4	2700	2
210	3855,20	L392	2700	0,6	0,4	2700	1
211	16586,60	L393	2700	0,6	0,4	2700	4
212	4556,44	L394	2700	0,6	0,4	2700	1
213	2072,54	L395	2700	0,6	0,4	2700	0
214	3196,75	L396	2700	0,6	0,4	2700	1
215	2020,16	L397	2700	0,6	0,4	2700	0
216	2999,43	L398	2700	0,6	0,4	2700	1

Plan ogólny Gminy Szudziałowo – Uzasadnienie

217	1959,39	L399	2700	0,6	0,4	2700	0
218	944,81	L400	2700	0,6	0,4	2700	0
219	10779,90	L401	2700	0,6	0,4	2700	2
220	1387,26	L402	2700	0,6	0,4	2700	0
221	2235,55	L403	2700	0,6	0,4	2700	0
222	13489,82	L404	2700	0,6	0,4	2700	3
223	4820,46	L405	2700	0,6	0,4	2700	1
224	9432,96	L406	2700	0,6	0,4	2700	2
225	6241,64	L407	2700	0,6	0,4	2700	1
226	11094,56	L408	2700	0,6	0,4	2700	2
227	5708,90	L409	2700	0,6	0,4	2700	1
228	4224,81	L410	2700	0,6	0,4	2700	1
229	6674,72	L411	2700	0,6	0,4	2700	1
230	18312,95	L412	2700	0,6	0,4	2700	4
231	5681,14	L413	2700	0,6	0,4	2700	1
232	4193,37	L414	2700	0,6	0,4	2700	1
233	2381,05	L415	2700	0,6	0,4	2700	1
234	4769,25	L416	2700	0,6	0,4	2700	1
235	2597,95	L417	2700	0,6	0,4	2700	1
236	2430,95	L418	2700	0,6	0,4	2700	1
237	6382,79	L419	2700	0,6	0,4	2700	1
238	7606,67	L420	2700	0,6	0,4	2700	2
239	7124,64	L421	2700	0,6	0,4	2700	2
240	6080,05	L422	2700	0,6	0,4	2700	1
241	7681,26	L423	2700	0,6	0,4	2700	2
242	4147,52	L424	2700	0,6	0,4	2700	1
243	4630,13	L425	2700	0,6	0,4	2700	1
244	1863,99	L426	2700	0,6	0,4	2700	0
245	21384,29	L427	2700	0,6	0,4	2700	5
246	2704,92	L428	2700	0,6	0,4	2700	1
247	1179,20	L429	2700	0,6	0,4	2700	0
248	2022,32	L430	2700	0,6	0,4	2700	0
249	2093,86	L431	2700	0,6	0,4	2700	0
250	1440,89	L432	2700	0,6	0,4	2700	0
251	2024,66	L433	2700	0,6	0,4	2700	0

252	10468,89	L434	2700	0,6	0,4	2700	2
253	11215,71	L435	2700	0,6	0,4	2700	2
254	1611,25	L436	2700	0,6	0,4	2700	0
255	1547,60	L437	2700	0,6	0,4	2700	0
256	944,77	L438	2700	0,6	0,4	2700	0
257	5233,28	L439	2700	0,6	0,4	2700	1
258	8349,44	L440	2700	0,6	0,4	2700	2
259	1461,73	L441	2700	0,6	0,4	2700	0
260	1607,85	L442	2700	0,6	0,4	2700	0
SUMA – liczba działek chłonnych w strefie SZ w obszarach uzupełnienia zabudowy							241
LICZBA MIESZKAŃCÓW – liczba działek chłonnych w strefie SZ w obszarach uzupełnienia zabudowy x prognozowana przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie							391

Źródło: Opracowanie własne.

W celu wyliczenia powierzchni nowo wydzielanych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wygenerowano w programie Qgis powierzchnie wszystkich działek, na których w planie ogólnym gminy Szudziałowo określono przeznaczenie SJ.

Działki przeznaczone w planie ogólnym jako strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną zostały ustalone na podstawie pozyskanych z gminy Szudziałowo danych dotyczących wydanych w latach 2020-2024 decyzji o pozwoleniu na budowę dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Podobnie jak przy wyliczeniu średniej powierzchni działki znajdującej się w lukach zabudowy SZ w MPZP w tym przypadku również posłużono się medianą.

W związku z powyższym przyjęto powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z poniższą tabelą dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2800 m². Założono, że na jednej działce budowlanej powstanie jeden budynek, zawierający jeden lokal mieszkalny i zamieszka w nim średnio 1,62 osoby.

Tabela 37 Chłonność działek strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) położonych w obszarach uzupełnienia zabudowy.

Lp.	Powierzchnia terenu z luki SJ [m2]	Mediana pow. działki budowlanej w lukach zabudowy strefy SJ	Udział funkcji mieszkaniowej SJ	Udział pozostałych funkcji	Przyjęta pow. działki budowlanej	Liczba działek chłonnych
1	19 876,91	2800	0,6	0,4	2800	4
SUMA – liczba działek chłonnych w strefie SJ w obszarach uzupełnienia zabudowy						4
LICZBA MIESZKAŃCÓW – liczba działek chłonnych w strefie SJ w obszarach uzupełnienia zabudowy x prognozowana przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie						7

Źródło: Opracowanie własne.

Na podstawie powyższych obliczeń poniżej przygotowano tabelę zbiorczą działek chłonnych położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Tabela 38 Chłonność działek położonych w obszarach uzupełnienia zabudowy w gminie Szudziałowo – podsumowanie.

Teren	Powierzchnia terenu [m2]	Udział funkcji mieszkaniowej	Powierzchnia działki budowlanej [m2]	Liczba działek chłonnych
SZ	1 086 471,01	0,60	2700	241,4
SJ	19 876,91	0,60	2800	4,3
SW	-	-	-	-
SUMA - liczba działek chłonnych				246
CHŁONNOŚĆ – liczba działek chłonnych x prognozowana przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie				398

Źródło: Opracowanie własne.

Chłonność obszarów uzupełnienia zabudowy położonych na terenie gminy Szudziałowo wynosi 398 osób.

Na obszarze gminy wyznaczono również strefę SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną). Strefa SW została wyznaczona w miejscowości Szudziałowo na podstawie obecnego zainwestowania terenu. Strefa SW obejmuje obszar istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych o pow. ok. 17 029,32 m². Nie wyznaczono luk w strefach o takim przeznaczeniu. Aktualnie nie obserwuje się ruchu budowlanego w tym zakresie w oparciu o wydawane decyzje o warunkach zabudowy.

Biorąc pod uwagę spadkowe tendencje demograficzne, jak również brak możliwości wygenerowania takich sytuacji w oparciu o potencjalne uwarunkowania społeczno – gospodarcze - nie przewiduje się zapotrzebowania na tego typu tereny.

3.8.4. PODSUMOWANIE

Zgodnie z art. 13d ust. 3 u.p.z.p. w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

W gminie Szudziałowo chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wynosi **20 osób**.

Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych objętych obszarem uzupełnienia zabudowy wynosi **398 osób**.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wynosi **500 osób**.

Zakładając wykorzystanie 130% tej chłonności, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Szudziałowo wynosi **650 osób**.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. plan ogólny gminy Szudziałowo może wyznaczać strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których chłonność terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż **350 os.** (70% zapotrzebowania) oraz większa niż **650 os.** (130% zapotrzebowania).

Tereny chłonne w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w obszarach uzupełnienia zabudowy wykorzystują zapotrzebowanie dla **418 osób**. Dla pozostałych **232 osób** można wyznaczyć nowe tereny mieszkaniowe.

Zgodnie z powyższymi obliczeniami łączna szacunkowa chłonność terenów pod zabudowę mieszkaniową wyznaczoną w strefach planistycznych w planie ogólnym nie przekracza 650 os. i znajduje się w przedziale pomiędzy zapotrzebowaniem minimalnym a maksymalnym.

Zgodnie z §3 ust. 11 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.), chłonność terenów niezabudowanych oblicza się uwzględniając chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie.

W planie ogólnym gminy Szudziałowo chłonność w strefach dla terenów objętych nowo wyznaczonymi terenami mieszkaniowymi poza miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz obszarami uzupełnienia zabudowy obliczono uwzględniając chłonność terenów niezabudowanych oblicza się uwzględniając chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w tych strefach. Założono, że:

- w 2043 r. prognozowana przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie będzie wynosiła 1,62 osób,
- średnia wielkość działki budowlanej będzie wynosiła 2700 m²,
- udział funkcji mieszkaniowej w strefach mieszkaniowych będzie wynosił 0,6.

Z uwagi na fakt, iż w gminie Szudziałowo dominującą funkcją jest zabudowa zagrodowa do obliczenia szacunkowej powierzchni możliwej do wyznaczenia w planie ogólnym do obliczeń przyjęto medianę pow. działki budowlanej w lukach zabudowy strefy SZ.

Biorąc pod uwagę tendencje demograficzne jak również brak potencjalnych uwarunkowań, które mogłyby ewentualnie stworzyć możliwości wygenerowania zapotrzebowania na zabudowę wielorodzinną w oparciu o potencjalne uwarunkowania społeczno- gospodarcze- nie wyznaczono innych stref SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną) poza ustalonymi na podstawie obecnego zainwestowania terenu.

W związku z powyższym powierzchnia terenów mieszkaniowych możliwa do dodania poza obszarami uzupełnienia zabudowy oraz poza miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wynosić będzie 23,20 ha.

Szacunkowa powierzchnia możliwa do wyznaczenia: 232 os. / 1,62 (prognozowana liczba os. na 1 mieszkanie w 2043 r. * 2700 m² (mediana pow. działki budowlanej w lukach zabudowy strefy SZ) * 0,6 (udział funkcji mieszkaniowej) = 232 000 m² = **23,20 ha.**

W planie ogólnym gminy Szudziałowo dodano łącznie 22,20 ha nowych terenów mieszkaniowych poza OUZ i MPZP: 13,51 terenów jako strefa SJ oraz 8,69 ha terenów jako strefa SZ. Są to tereny wyznaczone zgodnie ze złożonymi wnioskami do planu ogólnego.

Wyniki analizy potwierdzają zasadność wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych oraz przyjęcia rozwojowego modelu polityki przestrzennej gminy.

3.9. Rozwój infrastruktury technicznej i komunikacyjnej

W ostatnich latach na terenie Gminy Szudziałowo realizowano szereg inwestycji związanych z rozwojem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, których celem była poprawa jakości życia mieszkańców oraz zwiększenie atrakcyjności osiedleńczej gminy. Rozwój infrastruktury stanowi jeden z kluczowych czynników wpływających na możliwość wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Istotne znaczenie dla rozwoju przestrzennego gminy posiada układ komunikacyjny oparty przede wszystkim na drogach wojewódzkich nr 676 oraz nr 674, zapewniających powiązania z Białymstokiem, Sokółką i Krynkami. Układ ten uzupełniają drogi powiatowe i gminne obsługujące poszczególne miejscowości. W dokumentach strategicznych gminy wskazuje się konieczność dalszej poprawy parametrów technicznych dróg lokalnych, rozwoju infrastruktury pieszkiej oraz poprawy dostępności komunikacyjnej części miejscowości o charakterze peryferyjnym.

Znaczenie infrastruktury komunikacyjnej wzrasta również w kontekście przynależności gminy do Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Ośrodka Wojewódzkiego Białegostoku. Poprawa dostępności transportowej wpływa na zwiększenie potencjału osiedleńczego gminy, w szczególności w odniesieniu do osób poszukujących miejsca zamieszkania poza obszarem miejskim, przy jednoczesnym zachowaniu możliwości dojazdu do Białegostoku oraz innych ośrodków ponadlokalnych.

Ważnym elementem wpływającym na potencjał rozwojowy gminy jest również rozwój infrastruktury technicznej, obejmującej sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne oraz telekomunikacyjne. Pomimo nadal występujących ograniczeń infrastrukturalnych, w szczególności w

zakresie stopnia skanalizowania części miejscowości, obserwowany jest sukcesywny rozwój infrastruktury technicznej umożliwiający stopniowe zwiększanie dostępności terenów pod rozwój zabudowy.

Istotne znaczenie dla współczesnych procesów osadniczych posiada również rozwój infrastruktury cyfrowej. Wzrost dostępności szerokopasmowego Internetu oraz rozwój usług cyfrowych zwiększają atrakcyjność osiedleńczą terenów wiejskich, szczególnie w kontekście upowszechnienia pracy zdalnej i hybrydowej. Uwarunkowania te wpływają na możliwość wzrostu zainteresowania osiedlaniem się na terenach charakteryzujących się wysoką jakością środowiska zamieszkania przy jednoczesnym zachowaniu dostępu do usług cyfrowych.

W związku z powyższym uznaje się, że rozwój infrastruktury technicznej i komunikacyjnej stanowi jedną z przesłanek uzasadniających zabezpieczenie terenów pod przyszły rozwój funkcji mieszkaniowych. Wyznaczenie nowych terenów rozwojowych uwzględnia istniejące i planowane możliwości rozbudowy infrastruktury oraz zakłada koncentrację nowej zabudowy przede wszystkim w obrębie istniejących struktur osadniczych i terenów posiadających dostęp do układów komunikacyjnych.

3.10. Wpływ rozwoju funkcji wojskowych

Istotnym uwarunkowaniem wpływającym na kierunki rozwoju przestrzennego Gminy Szudziałowo jest położenie przy granicy państwowej oraz związany z tym rozwój funkcji związanych z bezpieczeństwem państwa i ochroną granicy zewnętrznej Unii Europejskiej.

Na terenie gminy funkcjonuje infrastruktura wojskowa oraz infrastruktura związana z ochroną granicy państwowej. W ostatnich latach obserwowany jest wzrost znaczenia funkcji wojskowych i strategicznych obszaru przygranicznego, wynikający ze zmieniającej się sytuacji geopolitycznej oraz zwiększenia działań związanych z bezpieczeństwem państwa.

Rozwój funkcji wojskowych wpływa na sposób zagospodarowania przestrzennego gminy w sposób dwojaki. Z jednej strony stanowi ograniczenie przestrzenne wynikające z obecności terenów zamkniętych, stref ochronnych oraz ograniczeń związanych z lokalizacją zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury wojskowej. Z drugiej strony rozwój infrastruktury wojskowej może stanowić impuls rozwojowy dla gminy oraz generować dodatkowe zapotrzebowanie na funkcje mieszkaniowe i usługowe.

Przewiduje się, że rozwój funkcji związanych z obronnością państwa może w perspektywie wieloletniej powodować wzrost zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe przeznaczone dla personelu wojskowego, pracowników służb oraz osób związanych funkcjonalnie z obsługą infrastruktury wojskowej i granicznej. Ze względu na ograniczenia wynikające ze specyfiki terenów wojskowych oraz terenów zamkniętych, możliwość rozwoju zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury wojskowej jest ograniczona. W związku z tym potencjalny rozwój funkcji mieszkaniowych koncentrować się powinien przede wszystkim w istniejących miejscowościach posiadających odpowiednią dostępność komunikacyjną i infrastrukturalną.

Uwarunkowania te uzasadniają konieczność zachowania odpowiednich rezerw terenowych umożliwiających elastyczny rozwój funkcji mieszkaniowych w perspektywie długookresowej. Jednocześnie przyjęte rozwiązania przestrzenne uwzględniają konieczność zachowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska oraz ograniczania rozpraszania zabudowy.

3.11. Walory środowiskowe i atrakcyjność osiedleńcza

Gmina Szudziałowo należy do obszarów o wyjątkowo wysokich walorach środowiskowych i krajobrazowych w skali województwa podlaskiego. Znaczna część jej powierzchni położona jest w obrębie Puszczy Knyszyńskiej oraz obszarów objętych różnymi formami ochrony przyrody, w tym obszarów Natura 2000, Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórza Sokólskie.

Wysoki udział terenów leśnych, niski stopień urbanizacji, wysoka jakość środowiska przyrodniczego oraz korzystne warunki krajobrazowe stanowią jeden z podstawowych potencjałów rozwojowych gminy. Walory te wpływają na wzrost atrakcyjności osiedleńczej terenów wiejskich, szczególnie w kontekście obserwowanych procesów poszukiwania miejsc zamieszkania charakteryzujących się wysoką jakością środowiska i mniejszą intensywnością urbanizacji.

Znaczenie walorów środowiskowych wzrasta również w związku z rozwojem pracy zdalnej i hybrydowej, umożliwiającej części mieszkańców wykonywanie pracy poza dużymi ośrodkami miejskimi.

Uwarunkowania te mogą sprzyjać wzrostowi zainteresowania osiedlaniem się na terenach posiadających wysokie walory przyrodnicze przy jednoczesnym zachowaniu powiązań funkcjonalnych z Białymstokiem i innymi ośrodkami ponadlokalnymi.

Walory środowiskowe gminy stanowią również podstawę rozwoju funkcji rekreacyjnych, turystycznych i wypoczynkowych. Rozwój zabudowy rekreacyjnej oraz zabudowy mieszkaniowej o charakterze rezydencjalnym może stanowić jeden z elementów przeciwdziałania procesom marginalizacji obszarów wiejskich oraz wspierania rozwoju społeczno-gospodarczego gminy.

Jednocześnie znaczny udział terenów objętych ochroną przyrody powoduje występowanie istotnych ograniczeń przestrzennych wpływających na możliwości lokalizacji nowej zabudowy. Z tego względu nowe tereny przeznaczone pod rozwój funkcji mieszkaniowych wyznaczono przede wszystkim w obrębie istniejących struktur osadniczych oraz terenów posiadających predyspozycje środowiskowe i infrastrukturalne do rozwoju zabudowy.

Przyjęte rozwiązania przestrzenne mają na celu zachowanie równowagi pomiędzy potrzebami rozwojowymi gminy a koniecznością ochrony walorów środowiskowych i krajobrazowych stanowiących jeden z najważniejszych zasobów rozwojowych Gminy Szudziałowo.

3.12. Wnioski dotyczące zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową

Przeprowadzone analizy uwarunkowań demograficznych, społecznych, infrastrukturalnych, środowiskowych i funkcjonalno-przestrzennych wskazują, że w Gminie Szudziałowo występują przesłanki uzasadniające wyznaczenie terenów przeznaczonych pod rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej, wykraczających poza minimalne zapotrzebowanie wynikające wyłącznie z prognoz demograficznych.

Pomimo utrzymujących się w ostatnich latach niekorzystnych trendów demograficznych, związanych przede wszystkim ze spadkiem liczby ludności i procesami starzenia się społeczeństwa, polityka przestrzenna gminy ukierunkowana jest na przeciwdziałanie marginalizacji obszaru przygranicznego oraz tworzenie warunków dla wzrostu atrakcyjności osiedleńczej gminy w perspektywie długookresowej. W tym kontekście rozwój nowych terenów mieszkaniowych stanowi jeden z instrumentów wspierających stabilizację procesów społecznych i gospodarczych.

Istotnym uwarunkowaniem wpływającym na zwiększone potrzeby rozwojowe jest położenie gminy w zasięgu oddziaływania Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Ośrodka Wojewódzkiego Białegostoku. Poprawa dostępności komunikacyjnej oraz rozwój infrastruktury technicznej i cyfrowej mogą sprzyjać wzrostowi zainteresowania osiedlaniem się na terenach charakteryzujących się wysoką jakością środowiska zamieszkania oraz niższą intensywnością urbanizacji. Procesy te mogą być dodatkowo wzmacniane przez rozwój pracy zdalnej i hybrydowej.

Znaczenie dla przyszłych potrzeb mieszkaniowych posiada również rozwój funkcji związanych z bezpieczeństwem państwa i ochroną granicy zewnętrznej Unii Europejskiej. Rozwój infrastruktury wojskowej oraz wzrost znaczenia funkcji strategicznych obszaru przygranicznego mogą w perspektywie wieloletniej generować dodatkowe zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową i usługi towarzyszące, związane z funkcjonowaniem personelu wojskowego, służb mundurowych oraz podmiotów współpracujących.

Przeprowadzone analizy wykazały jednocześnie, że znaczna część gminy objęta jest ograniczeniami środowiskowymi, wynikającymi z wysokiego udziału terenów leśnych oraz występowania licznych form ochrony przyrody. Uwarunkowania te powodują ograniczenie rzeczywistej dostępności terenów możliwych do przeznaczenia pod rozwój zabudowy. W związku z tym wyznaczenie nowych terenów mieszkaniowych koncentruje się przede wszystkim w obrębie istniejących struktur osadniczych, terenów posiadających dostęp do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz obszarów predysponowanych środowiskowo do rozwoju funkcji osadniczych.

Uwzględniono również konieczność zachowania odpowiedniej elastyczności rozwojowej gminy w perspektywie wieloletniej. Wyznaczenie terenów przeznaczonych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej nie oznacza ich natychmiastowej urbanizacji, lecz stanowi zabezpieczenie możliwości rozwoju przestrzennego gminy w przyszłości oraz stworzenie warunków do prowadzenia racjonalnej i długofalowej polityki przestrzennej.

Przyjęte rozwiązania uwzględniają zasady:

- ograniczania rozpraszania zabudowy,
- racjonalnego gospodarowania przestrzenią,
- ochrony środowiska i krajobrazu,

- efektywnego wykorzystania istniejącej infrastruktury,
- koncentracji nowej zabudowy w obrębie istniejących jednostek osadniczych.

W związku z powyższym uznaje się, że wyznaczenie zwiększonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Szudziałowo jest uzasadnione szczególnymi potrzebami rozwojowymi gminy, wynikającymi z jej położenia przygranicznego, konieczności przeciwdziałania marginalizacji społeczno-gospodarczej, rozwoju funkcji związanych z bezpieczeństwem państwa, potrzeby zwiększania atrakcyjności osiedleńczej oraz konieczności zachowania długookresowych rezerw rozwojowych zgodnych z polityką przestrzenną gminy.

Należy podkreślić, że analiza zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową nie może być utożsamiana wyłącznie z prognozą liczby ludności. W warunkach gmin wiejskich o wysokich walorach środowiskowych rozwój zabudowy mieszkaniowej jest związany również ze zmianami preferencji mieszkaniowych, wzrostem znaczenia pracy zdalnej, rozwojem zabudowy rezydencjonalnej, funkcji rekreacyjnych oraz procesami migracji napływowych. Z tego względu zakres terenów przeznaczonych pod rozwój funkcji mieszkaniowych został określony nie tylko na podstawie aktualnych trendów demograficznych, lecz również w oparciu o cele rozwojowe określone w Strategii Rozwoju Gminy Szudziałowo 2026–2035 oraz potencjały rozwojowe gminy wynikające z jej walorów środowiskowych, krajobrazowych i osadniczych.

3.13. Uzasadnienie przyjęcia zwiększonej rezerwy terenów mieszkaniowych

Zgodnie z § 3 ust. 10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową niż wynika to z wartości obliczonych na podstawie standardowego wzoru, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej.

W przypadku Gminy Szudziałowo szczególne potrzeby w zakresie rozwoju funkcji mieszkaniowych wynikają z uwarunkowań strategicznych, społecznych, przestrzennych i infrastrukturalnych określonych w Strategii Rozwoju Gminy Szudziałowo 2026–2035 oraz dokumentach stanowiących jej uzupełnienie. Dodatkowym uzasadnieniem przyjęcia zwiększonej rezerwy terenów mieszkaniowych jest model funkcjonalno-przestrzenny określony w Strategii Rozwoju Gminy Szudziałowo 2026–2035. Model ten wskazuje obszary predysponowane do rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej jako jeden z podstawowych kierunków polityki rozwoju gminy oraz zakłada stopniowe zwiększanie znaczenia funkcji mieszkaniowych, rekreacyjnych i usługowych. Przyjęte w Planie Ogólnym rozwiązania uwzględniają te kierunki poprzez zabezpieczenie odpowiednich rezerw terenowych umożliwiających realizację celów strategicznych gminy w perspektywie długookresowej.

Dokumenty strategiczne gminy wskazują między innymi na:

- konieczność przeciwdziałania negatywnym trendom demograficznym,
- potrzebę zahamowania marginalizacji części miejscowości,
- zwiększanie atrakcyjności osiedleńczej gminy,
- rozwój nowych terenów mieszkaniowych,
- potrzebę tworzenia warunków dla migracji napływowych,
- rozwój funkcji związanych z pracą zdalną,
- wykorzystanie walorów środowiskowych i krajobrazowych,
- rozwój funkcji związanych z bazą wojskową zlokalizowaną na obszarze gminy.

Analiza zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową została oparta na danych demograficznych, jednak przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają również szersze procesy funkcjonalno-przestrzenne i społeczne mogące wpływać na rozwój osadnictwa w perspektywie wieloletniej.

Do najważniejszych czynników wpływających na zwiększone zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe należą:

- oddziaływanie Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Białegostoku,
- potencjalne procesy suburbanizacyjne i migracyjne,
- wzrost znaczenia terenów wiejskich jako miejsca zamieszkania,
- rozwój infrastruktury technicznej i społecznej,
- rozwój funkcji wojskowych,
- potrzeba zachowania ciągłości rozwoju miejscowości wiejskich,
- konieczność zapewnienia długofalowej elastyczności rozwojowej gminy.

Gmina Szudziałowo położona jest w zewnętrznej strefie oddziaływania Białegostoku, co może sprzyjać procesom migracji mieszkańców poszukujących terenów o wysokiej jakości środowiska, niższej intensywności zabudowy oraz korzystniejszych warunkach zamieszkania. Jednocześnie rozwój pracy

zdalnej oraz zmiana preferencji mieszkaniowych części społeczeństwa zwiększają znaczenie obszarów wiejskich posiadających wysokie walory środowiskowe i krajobrazowe.

Istotnym elementem polityki rozwoju Gminy Szudziałowo jest wykorzystanie jej ponadprzeciętnych walorów przyrodniczych, krajobrazowych i rekreacyjnych. Strategia Rozwoju Gminy Szudziałowo 2026–2035 zakłada stopniowe zwiększanie znaczenia funkcji mieszkaniowych, rekreacyjnych i turystycznych przy jednoczesnym ograniczaniu dominującej obecnie funkcji rolniczej. W szczególności dotyczy to miejscowości położonych w sąsiedztwie kompleksów leśnych i obszarów cennych przyrodniczo, takich jak Wierzchlesie, Lipowy Most, Sosnowik, Poczopek czy Jeziorek, które w modelu funkcjonalno-przestrzennym Strategii zostały wskazane jako obszary predysponowane do rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej. Rozwój tych obszarów należy rozpatrywać nie tylko w kontekście trwałego osadnictwa, ale również rozwoju funkcji rekreacyjnych, wypoczynkowych, turystyki przyrodniczej oraz zabudowy o charakterze rezydencjonalnym i związanym z pobytem okresowym. W konsekwencji część terenów przeznaczonych do rozwoju funkcji mieszkaniowych będzie pełnić równocześnie funkcje związane z realizacją celów rekreacyjnych i turystycznych określonych w dokumentach strategicznych gminy.

Z tego względu część terenów przeznaczonych do rozwoju funkcji mieszkaniowych będzie pełnić również funkcję rezerwy dla rozwoju osadnictwa rekreacyjnego, turystyki przyrodniczej oraz form zamieszkania związanych z pobytem okresowym i pracą zdalną.

Istotnym czynnikiem wpływającym na przyszłe potrzeby mieszkaniowe jest również funkcjonowanie i rozwój bazy wojskowej zlokalizowanej na obszarze gminy. Rozwój funkcji wojskowych może w przyszłości generować dodatkowe potrzeby związane zarówno z zakwaterowaniem personelu, jak również rozwojem funkcji towarzyszących i usługowych.

Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają również konieczność zachowania odpowiedniej rezerwy terenów rozwojowych umożliwiającej prowadzenie długofalowej polityki przestrzennej oraz elastyczne reagowanie na przyszłe procesy społeczne, gospodarcze i inwestycyjne. Rezerwa ta nie oznacza automatycznej urbanizacji wszystkich terenów, lecz stworzenie możliwości etapowego rozwoju zabudowy dostosowanego do rzeczywistych potrzeb oraz możliwości infrastrukturalnych gminy.

Jednocześnie należy wskazać, że znaczna część obszaru gminy objęta jest ograniczeniami środowiskowymi, przyrodniczymi i funkcjonalnymi, w tym:

- terenami leśnymi,
- obszarami objętymi ochroną przyrody,
- korytarzami ekologicznymi,
- terenami o ograniczonej przydatności inwestycyjnej,
- strefami związanymi z funkcjonowaniem terenów wojskowych,
- terenami wymagającymi ochrony krajobrazu i zachowania ciągłości ekologicznej.

Powoduje to, że rzeczywista liczba terenów możliwych do wykorzystania pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jest istotnie ograniczona i koncentruje się głównie w obrębie istniejących miejscowości oraz terenów posiadających dostęp do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Przyjęta skala terenów przeznaczonych pod rozwój funkcji mieszkaniowych stanowi zatem element świadomej i długofalowej polityki przestrzennej gminy ukierunkowanej na:

- przeciwdziałanie depopulacji,
- zwiększanie atrakcyjności osiedleńczej,
- wzmacnianie istniejących struktur osadniczych,
- przeciwdziałanie marginalizacji miejscowości wiejskich,
- racjonalne wykorzystanie infrastruktury technicznej,
- ograniczanie rozpraszania zabudowy,
- zapewnienie możliwości rozwoju społeczno-gospodarczego w perspektywie długoterminowej.

Powyższe uwarunkowania uzasadniają przyjęcie zwiększonej rezerwy terenów mieszkaniowych w Planie Ogólnym Gminy Szudziałowo. Rozwiązanie to pozostaje zgodne z celami i kierunkami rozwoju określonymi w Strategii Rozwoju Gminy Szudziałowo 2026–2035, uwzględnia szczególne potrzeby rozwojowe gminy, o których mowa w § 3 ust. 10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, a jednocześnie zapewnia możliwość prowadzenia elastycznej i długofalowej polityki przestrzennej odpowiadającej na przyszłe zmiany społeczne, gospodarcze i demograficzne. Przyjęta rezerwa terenów rozwojowych nie oznacza automatycznego przeznaczenia wszystkich wskazanych obszarów pod natychmiastową urbanizację, lecz tworzy ramy przestrzenne umożliwiające etapową realizację celów rozwojowych gminy zgodnie z jej polityką przestrzenną.

Przyjęte rozwiązania planistyczne należy rozpatrywać również w kontekście długookresowej transformacji funkcjonalnej Gminy Szudziałowo przewidzianej w Strategii Rozwoju Gminy Szudziałowo 2026–2035. Strategia zakłada stopniowe zwiększanie znaczenia funkcji mieszkaniowych, rekreacyjnych, turystycznych i usługowych przy jednoczesnym zachowaniu funkcji rolniczych na obszarach o utrwalonym charakterze produkcyjnym. Oznacza to stopniowe przechodzenie od modelu gminy o dominującej funkcji rolniczej do modelu gminy wielofunkcyjnej, wykorzystującej walory środowiskowe, krajobrazowe i osadnicze dla rozwoju nowych funkcji mieszkaniowych i rekreacyjnych. Przyjęte w Planie Ogólnym rezerwy terenów rozwojowych stanowią jeden z podstawowych instrumentów umożliwiających realizację tego kierunku rozwoju. Dodatkowym uzasadnieniem przyjętej skali rezerw terenowych jest długookresowy model rozwoju przestrzennego określony w Strategii Rozwoju Gminy Szudziałowo 2026–2035. Strategia zakłada stopniowe zwiększanie znaczenia funkcji mieszkaniowych, rekreacyjnych i turystycznych przy jednoczesnym ograniczaniu dominującej obecnie funkcji rolniczej. Oznacza to, że przyjęta rezerwa terenów mieszkaniowych nie służy wyłącznie zaspokojeniu bieżących potrzeb wynikających z prognoz demograficznych, lecz stanowi narzędzie realizacji długookresowej polityki rozwoju gminy ukierunkowanej na zwiększenie atrakcyjności osiedleńczej, rozwój funkcji rekreacyjnych oraz wykorzystanie potencjału środowiskowego i krajobrazowego gminy.

ROZDZIAŁ 4. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ)

4.1. Metodyka wyznaczania OUZ

Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) został wyznaczony zgodnie z przepisami Ministerstwo Rozwoju i Technologii określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy (Dz.U. 2024 poz. 729).

OUZ stanowi jedno z podstawowych narzędzi prowadzenia polityki przestrzennej gminy, służące uporządkowaniu procesów inwestycyjnych oraz ograniczeniu niekontrolowanego rozpraszania zabudowy. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy umożliwia koncentrację rozwoju przestrzennego w obrębie istniejących struktur osadniczych, przy jednoczesnym zwiększeniu efektywności wykorzystania infrastruktury technicznej i społecznej.

OUZ obejmuje wyłącznie tereny spełniające kryteria określone w obowiązujących przepisach prawa.

Tabela 39 Kryteria wyznaczania OUZ

Lp.	Kryterium	Znaczenie
1	Sąsiedztwo istniejącej zabudowy	Kontynuacja istniejących struktur osadniczych
2	Dostęp do drogi publicznej	Zapewnienie obsługi komunikacyjnej
3	Dostęp do infrastruktury technicznej	Możliwość efektywnej obsługi inwestycji
4	Brak kolizji z obszarami chronionymi	Ochrona środowiska i walorów przyrodniczych
5	Zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych	Ochrona systemu przyrodniczego
6	Unikanie terenów o wysokiej wrażliwości środowiskowej	Ograniczenie konfliktów środowiskowych

Źródło: Opracowanie własne

4.2. Analiza istniejącej struktury osadniczej

Pierwszym etapem prac było przeprowadzenie analizy istniejącej struktury osadniczej gminy. Ocenie poddano ciągłość zabudowy, identyfikując obszary o zwartym lub półzwartym układzie przestrzennym, a także odległości pomiędzy budynkami w odniesieniu do wartości granicznych określonych w obowiązujących przepisach. Uwzględniono również stopień uporządkowania struktury osadniczej, wskazując tereny, na których możliwe jest logiczne i harmonijne uzupełnianie istniejącej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego.

4.3. Analiza dostępności komunikacyjnej

Kolejnym etapem analiz była ocena dostępności komunikacyjnej terenów, obejmująca możliwość zapewnienia ich prawidłowej obsługi drogowej. Podstawowym kryterium była dostępność do dróg publicznych lub możliwość zapewnienia odpowiedniego dojazdu zgodnie z wymaganiami przepisów techniczno-budowlanych. Wyniki przeprowadzonej analizy potwierdziły możliwość zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod rozwój zabudowy oraz ich racjonalnego zagospodarowania.

4.4. Analiza dostępności infrastruktury technicznej

Przy wyznaczaniu obszaru uzupełnienia zabudowy uwzględniono stopień wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną oraz możliwości jej dalszego rozwoju. Istotne znaczenie miała dostępność sieci wodociągowej i elektroenergetycznej, zapewniających możliwość właściwej obsługi nowej zabudowy, a także istniejące oświetlenie uliczne, wpływające na standard zagospodarowania terenów. Uwzględniono również potencjał rozbudowy infrastruktury technicznej, co umożliwia stopniowy rozwój funkcji osadniczych w sposób racjonalny, ekonomicznie uzasadniony i zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju.

4.5. Analiza środowiskowa

Wyznaczając OUZ uwzględniono konieczność ochrony najcenniejszych elementów środowiska przyrodniczego.

Tabela 40 Obszary wyłączone z OUZ

Lp.	Rodzaj obszaru	Uzasadnienie wyłączenia
1	Obszary Natura 2000	Ochrona siedlisk i gatunków chronionych
2	Rezerваты przyrody	Ochrona najcenniejszych ekosystemów
3	Obszary podmokłe	Ograniczenia środowiskowe i hydrologiczne
4	Doliny rzeczne	Zachowanie ciągłości ekologicznej
5	Korytarze ekologiczne	Ochrona migracji gatunków

Źródło: Opracowanie własne

4.6. Analiza funkcjonalna

OUZ wyznaczono głównie w obrębie terenów posiadających predyspozycje do dalszego rozwoju zabudowy.

Tabela 41 Kryteria funkcjonalne wyznaczania OUZ

Lp.	Kryterium	Znaczenie
1	Możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy	Ograniczenie rozpraszania zabudowy
2	Położenie w centrum miejscowości	Wzmacnianie lokalnych centrów
3	Dostępność usług publicznych	Poprawa jakości obsługi mieszkańców

Źródło: Opracowanie własne

4.7. Powierzchnia OUZ

Dla Gminy Szudziałowo informacje o budynkach pozyskano na podstawie danych pochodzących z bazy danych ewidencji gruntów i budynków Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Sokółce. Jednocześnie zgodnie z pismem nr GKN-I.6642.3.41.2025.EJ z dnia 24 września 2025 r. Starostwa Powiatowego w Sokółce dane ewidencyjne dotyczące jednostki 201110_2 Szudziałowo nie stanowią danych ewidencyjnych w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

Dane otrzymane z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej nie posiadają powyższych oznaczeń liczbowych, a jedynie oznaczenia literowe:

- budynki przemysłowe - p
- budynki handlowo-usługowe - h
- budynki biurowe - b
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej - z
- budynki oświaty, nauki i kultury - k
- pozostałe budynki niemieszkalne - i
- budynki mieszkalne - m

Z uwagi na identyczne przeznaczenia budynków, do wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyselekcjonowano budynki o wyżej podanych oznaczeniach literowych (tj.: p, h, b, z, k, i, m).

Budynki pochodzące z bazy danych ewidencji gruntów i budynków Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej uzupełniono o budynki pochodzące z Bazy Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k).

4.8. Granice obszaru uzupełnienia zabudowy

Do wygenerowania obszaru uzupełnienia zabudowy wykorzystano ogólnodostępną wtyczkę QGIS, udostępnioną przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii - APP 2. Wtyczka wyznaczyła obszar uzupełnienia zabudowy zgodnie z zasadami określonym w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznacza się poprzez wykonanie kilku następujących po sobie czynności. Najpierw wyznacza się bufor w odległości 50 m od obrysów budynków, przy czym uwzględnia się wyłącznie zgrupowania minimum 5 budynków o określonych w przepisie funkcjach, w których odległość między obrysem jednego budynku a drugiego, najbliższego, jest nie większa niż 100 m. W ten sposób powstają nieregularny poligony, wewnątrz których mogą występować luki. Jeżeli luka wynosi nie więcej niż 5 000 m² włącza się ją do wyznaczonych poligonów. Dla Gminy Szudziałowo powierzchnia tak wyznaczonego obszaru wynosi 4 698 795 m². Następnie pomniejsza się tak wyznaczony obszar o bufor wyznaczony wewnątrz powyższego obszaru w odległości 40 m do środka. Powierzchnia tak wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy wynosi **1 847 069 m²**.

4.9. Rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy

Ustawa dopuszcza zwiększenie powierzchni obszarów uzupełnienia zabudowy, jednak powierzchnia ta nie może być większa niż powierzchnia obliczona zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 0,25 * (P_b - P_u)$$

Gdzie:

P_p – dopuszczalna powierzchnia rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy

P_b – powierzchnia otoczki w odległości 50 m od obrysu budynków

P_u – powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy

$$P_p = 0,25 * (4\,698\,795\,m^2 - 1\,847\,069\,m^2)$$

$$P_p = 712\,931,5\,m^2$$

Maksymalna dopuszczalna powierzchnia rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi 712 931,5 m², tj. 71,29 ha.

Pełne wykorzystanie dopuszczalnej powierzchni obszaru uzupełnienia zabudowy znajduje uzasadnienie w uwarunkowaniach przestrzennych i rozwojowych gminy. Rozproszona struktura osadnicza wymaga prowadzenia polityki przestrzennej ukierunkowanej na porządkowanie istniejącej zabudowy, wzmacnianie centrów miejscowości oraz eliminowanie luk przestrzennych, co sprzyja poprawie ładu

przestrzennego. Zasadność przyjętego rozwiązania potwierdza również utrzymująca się presja inwestycyjna, znajdująca odzwierciedlenie w liczbie składanych wniosków o ustalenie warunków zabudowy. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy w maksymalnym dopuszczalnym zakresie zwiększa atrakcyjność osiedleńczą gminy, stwarzając warunki do rozwoju funkcji mieszkaniowych, a jednocześnie umożliwia efektywne wykorzystanie istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej.

4.10. Uzasadnienie wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy

Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy w maksymalnym dopuszczalnym zakresie wynika z przeprowadzonych analiz oraz stanowi rozwiązanie zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z zasadami określonymi w rozporządzeniu regulującym sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy. Przyjęte rozwiązania pozostają również spójne z celami rozwojowymi określonymi w Strategii Rozwoju Gminy oraz kierunkami polityki przestrzennej wynikającymi z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego. Jednocześnie uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, ograniczając zjawisko chaotycznego rozpraszania zabudowy.

Wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy sprzyja porządkowaniu struktury osadniczej poprzez domykanie istniejących układów zabudowy, eliminowanie niezagospodarowanych luk w obrębie terenów już zainwestowanych oraz wzmacnianie centrów miejscowości. Takie rozwiązanie umożliwia koncentrację funkcji osadniczych w obszarach wyposażonych w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, zapewniając bardziej efektywne wykorzystanie przestrzeni oraz tworząc warunki dla zrównoważonego rozwoju gminy.

4.11. Ograniczenie rozpraszania zabudowy

Jednym z podstawowych założeń polityki przestrzennej gminy jest ograniczanie rozpraszania zabudowy poprzez koncentrację nowych inwestycji w obrębie istniejących jednostek osadniczych. Cel ten realizowany jest przez kierowanie rozwoju do wnętrza miejscowości oraz wykorzystanie terenów już częściowo zagospodarowanych, co sprzyja efektywnemu wykorzystaniu przestrzeni. Istotne znaczenie ma również lokalizowanie nowej zabudowy w sąsiedztwie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, co pozwala na racjonalizację kosztów rozwoju oraz ogranicza konieczność rozbudowy sieci infrastrukturalnych na terenach dotychczas niezainwestowanych.

4.12. Wpływ OUZ na strukturę przestrzenną gminy

Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy wpływa korzystnie na sposób funkcjonowania struktury przestrzennej gminy oraz efektywność prowadzenia polityki przestrzennej. Obszary te umożliwiają kontynuację i uzupełnianie istniejących struktur osadniczych, przy jednoczesnym ograniczaniu rozpraszania zabudowy oraz bardziej efektywnym wykorzystaniu istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Wyznaczenie OUZ sprzyja również:

- koncentracji funkcji społecznych i usługowych,
- poprawie dostępności infrastruktury,
- ograniczaniu kosztów obsługi nowej zabudowy,
- ochronie terenów otwartych i cennych przyrodniczo,
- wzmacnianiu istniejących miejscowości jako podstawowych jednostek osadniczych gminy.

Tabela 42 Wpływ OUZ na rozwój przestrzenny gminy

Lp.	Efekt	Znaczenie
1	Wzmacnianie istniejących struktur osadniczych	Koncentracja funkcji społecznych, mieszkaniowych i usługowych
2	Poprawa dostępności usług	Lepsza obsługa mieszkańców w obrębie istniejących miejscowości

Lp.	Efekt	Znaczenie
3	Zwiększenie efektywności infrastruktury	Ograniczenie kosztów rozbudowy sieci infrastrukturalnych
4	Uporządkowanie układu zabudowy	Kontynuacja istniejących ciągów zabudowy i poprawa struktury przestrzennej
5	Ograniczenie presji na tereny otwarte	Ochrona terenów rolnych, leśnych oraz obszarów cennych przyrodniczo
6	Wspieranie rozwoju usług lokalnych	Wzmacnianie funkcji lokalnych centrów osadniczych
7	Efektywniejsze wykorzystanie terenów już zagospodarowanych	Ograniczenie potrzeby rozwoju zabudowy na terenach niezurbanizowanych

Źródło: Opracowanie własne

Ouz stanowią istotny element realizacji polityki przestrzennej gminy, umożliwiającą prowadzenie racjonalnego rozwoju osadnictwa w oparciu o istniejące struktury przestrzenne i infrastrukturę techniczną. Przyjęte rozwiązania sprzyjają ograniczaniu rozpraszania zabudowy, poprawie efektywności funkcjonowania systemu osadniczego oraz ochronie walorów środowiskowych i krajobrazowych gminy.

ROZDZIAŁ 5. STREFY PLANISTYCZNE

Strefy planistyczne wyznaczono zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. Strefy stanowią podstawowy element struktury funkcjonalno-przestrzennej planu ogólnego i określają kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy.

Wyznaczone strefy określają:

- dopuszczalne funkcje terenów,
- zasady rozwoju przestrzennego,
- kierunki kształtowania zabudowy,
- relacje pomiędzy poszczególnymi funkcjami,
- ramy dla sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Proces wyznaczania stref planistycznych oparto na kompleksowej analizie uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych i społeczno-gospodarczych.

Tabela 43 Podstawy wyznaczania stref planistycznych

Lp.	Zakres analizy	Znaczenie
1	Analiza uwarunkowań środowiskowych	Ochrona obszarów cennych przyrodniczo
2	Analiza struktury osadniczej	Dostosowanie stref do istniejącego układu miejscowości
3	Analiza dostępności komunikacyjnej	Zapewnienie właściwej obsługi transportowej
4	Analiza infrastruktury technicznej	Możliwość efektywnego rozwoju zabudowy
5	Analiza funkcjonalna miejscowości	Dostosowanie funkcji terenów do lokalnych potrzeb
6	Analiza chłonności terenów	Ocena możliwości rozwoju zabudowy
7	Strategia Rozwoju Gminy Szudziałowo 2026–2035	Realizacja celów polityki rozwoju
8	PZPW i PZP MOF Białegostoku	Zachowanie spójności z dokumentami nadrzędnymi

Źródło: Opracowanie własne

5.1. Metodyka wyznaczania stref planistycznych

Wyznaczenie stref planistycznych w planie ogólnym gminy Szudziałowo przeprowadzono zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy.

Proces wyznaczania stref planistycznych oparto na analizie:

- istniejącego zagospodarowania terenu,
- struktury osadniczej,
- uwarunkowań środowiskowych i krajobrazowych,

- dostępności infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- uwarunkowań społecznych i gospodarczych,
- dokumentów strategicznych i planistycznych,
- potrzeb rozwojowych gminy,
- ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

W procesie delimitacji stref uwzględniono:

- zasadę racjonalnego gospodarowania przestrzenią,
- potrzebę ograniczania rozpraszania zabudowy,
- ochronę terenów rolnych i leśnych,
- konieczność zachowania ciągłości ekologicznej,
- dostępność infrastruktury technicznej,
- możliwości obsługi komunikacyjnej,
- istniejące funkcje terenów.

Wyznaczenie stref planistycznych poprzedzono analizą uwarunkowań przestrzennych, funkcjonalnych i środowiskowych gminy. Uwzględniono istniejące zagospodarowanie terenu, dążąc do kontynuacji i uzupełniania wykształconych funkcji, a także strukturę osadniczą, której rozwój oparto na wzmacnianiu istniejących miejscowości. Istotnym kryterium była dostępność infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zapewniająca efektywne wykorzystanie przestrzeni oraz właściwą obsługę transportową. Równocześnie uwzględniono uwarunkowania środowiskowe i ograniczenia przestrzenne, zapewniając ochronę terenów cennych przyrodniczo oraz gruntów leśnych i rolnych. Przy wyznaczaniu stref uwzględniono również potrzeby rozwojowe gminy, tworząc warunki do rozwoju funkcji mieszkaniowych i usługowych w miejscach najbardziej predysponowanych do ich lokalizacji.

Przyjęte rozwiązania planistyczne mają na celu uporządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy oraz stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju przestrzennego.

5.2. Założenia ogólne wyznaczania stref

Wyznaczając strefy planistyczne przyjęto zasady zapewniające zgodność polityki przestrzennej gminy z uwarunkowaniami środowiskowymi, społecznymi i gospodarczymi.

5.2.1 Zgodność z polityką przestrzenną gminy

Wyznaczone w planie ogólnym strefy planistyczne służą realizacji podstawowych celów polityki przestrzennej gminy. Ich układ sprzyja równomiernemu rozwojowi wszystkich miejscowości, ograniczając ryzyko marginalizacji poszczególnych części gminy. Jednocześnie tworzy warunki do zwiększenia atrakcyjności osiedleńczej poprzez rozwój funkcji mieszkaniowych oraz wzmacnianie istniejących centrów osadniczych, koncentrujących usługi i funkcje społeczne. Istotnym kierunkiem jest również rozwój usług lokalnych, wpływający na poprawę jakości życia mieszkańców. Przyjęte rozwiązania uwzględniają ponadto potrzebę ochrony środowiska i krajobrazu, zapewniając zachowanie najcenniejszych walorów przyrodniczych i kulturowych gminy.

5.2.2. Ochrona środowiska i krajobrazu

Polityka przestrzenna gminy uwzględnia konieczność zachowania najcenniejszych elementów środowiska przyrodniczego. Ochroną objęto obszary Natura 2000, służące zachowaniu siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie, a także rezerваты przyrody, których celem jest zabezpieczenie najcenniejszych ekosystemów. Istotne znaczenie ma również zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych, umożliwiających swobodne funkcjonowanie powiązań przyrodniczych. Ochronie podlegają ponadto doliny rzeczne, pełniące ważną rolę w utrzymaniu

stosunków wodnych i walorów krajobrazowych, oraz kompleksy leśne, stanowiące podstawowy element systemu przyrodniczego gminy.

5.2.3. Racjonalne gospodarowanie przestrzenią

Tabela 44 Zasady racjonalnego gospodarowania przestrzenią

Lp.	Zasada	Cel
1	Ograniczanie rozpraszania zabudowy	Poprawa ładu przestrzennego
2	Wzmacnianie istniejących struktur osadniczych	Efektywne wykorzystanie terenów
3	Wykorzystanie istniejącej infrastruktury	Ograniczenie kosztów rozwoju
4	Zapewnienie efektywności inwestycji publicznych	Racjonalizacja wydatków infrastrukturalnych

Źródło: Opracowanie własne

5.3. Charakterystyka stref planistycznych

W planie ogólnym gminy Szudziałowo wyznaczono następujące strefy planistyczne:

Tabela 45 Strefy planistyczne wyznaczone w planie ogólnym

Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny – podstawowy	Profil funkcjonalny – dodatkowy
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ²⁾	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ²⁾	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ²⁾	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ²⁾	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SR	strefa produkcji rolnej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ²⁾	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki,

		działkowych, teren infrastruktury technicznej ²⁾)	teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ²⁾)	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ²⁾)	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SK	strefa komunikacyjna ³⁾)	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ²⁾)	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód
SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ²⁾)	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Źródło: Opracowanie własne

Każda ze stref pełni odrębną funkcję w strukturze przestrzennej gminy oraz odpowiada na różne potrzeby rozwojowe związane z mieszkalnictwem, gospodarką, rolnictwem, ochroną środowiska oraz rozwojem infrastruktury.

5.4. Uzasadnienie wyznaczenia stref

Uzasadnienie przyjętych rozwiązań planistycznych stanowi integralny element planu ogólnego i obejmuje analizę przesłanek wyznaczenia stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy oraz nowych terenów przeznaczonych pod rozwój funkcji mieszkaniowych i usługowych.

Uzasadnienie planu ogólnego obejmuje wyjaśnienie najważniejszych rozwiązań planistycznych przyjętych w dokumencie oraz przesłanek, które stanowiły podstawę ich wyboru. W szczególności przedstawiono sposób wyznaczenia stref planistycznych służących uporządkowaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, zasady wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy ukierunkowane na ograniczenie rozpraszania zabudowy oraz uzasadnienie wyznaczenia nowych terenów przeznaczonych pod rozwój funkcji mieszkaniowej. Omówiono również przyczyny przyjęcia zwiększonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, uwzględniającego rzeczywiste potrzeby rozwojowe gminy, a także sposób określenia parametrów urbanistycznych zapewniających zachowanie ładu przestrzennego. Integralnym elementem uzasadnienia jest ponadto wykazanie zgodności przyjętych rozwiązań z dokumentami strategicznymi i planistycznymi, co potwierdza spójność prowadzonej polityki przestrzennej.

Uzasadnienie sporządzono zgodnie z art. 13 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r.

Wyznaczenie stref planistycznych wynika z kompleksowej analizy uwarunkowań przestrzennych i rozwojowych gminy.

Tabela 46 Podstawy wyznaczenia stref planistycznych

Lp.	Uwarunkowanie	Znaczenie
1	Uwarunkowania środowiskowe	Ochrona walorów przyrodniczych
2	Struktura osadnicza	Dostosowanie funkcji do charakteru miejscowości
3	Dostępność komunikacyjna	Zapewnienie obsługi transportowej
4	Infrastruktura techniczna	Możliwość efektywnego rozwoju zabudowy
5	Strategia Rozwoju Gminy	Realizacja celów polityki przestrzennej
6	PZPW i PZP MOF Białegostoku	Zachowanie zgodności z dokumentami nadrzędnymi
7	Analiza chłonności terenów	Ocena możliwości rozwoju osadnictwa
8	Analiza potrzeb mieszkaniowych i usługowych	Dostosowanie terenów do potrzeb mieszkańców

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 47 . Przesłanki wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych

Lp.	Przesłanka	Znaczenie
1	Strategia Rozwoju Gminy Szudziałowo 2026–2035	Realizacja polityki rozwoju osadnictwa
2	Wzrost liczby wniosków o WZ	Potwierdzenie presji inwestycyjnej
3	Rozwój infrastruktury technicznej	Możliwość obsługi nowych terenów
4	Rozwój bazy wojskowej	Wzrost zapotrzebowania mieszkaniowego
5	Potrzeby modernizacji zasobu mieszkaniowego	Poprawa jakości warunków zamieszkania
6	Przeciwdziałanie depopulacji	Zatrzymanie odpływu mieszkańców
7	Zwiększenie atrakcyjności osiedleńczej	Przyciąganie nowych mieszkańców
8	Potencjał migracji napływowej	Rozwój funkcji mieszkaniowych
9	Walory środowiskowe	Rozwój rekreacji i zabudowy mieszkaniowej

Źródło: Opracowanie własne

Wyznaczenie stref zagrodowych w północno-wschodniej i wschodniej części gminy pozostaje zgodne z modelem funkcjonalno-przestrzennym Strategii, który wskazuje te obszary jako predysponowane do utrzymania i rozwoju funkcji rolniczych. Rozwiązanie to pozwala uniknąć potencjalnych konfliktów przestrzennych pomiędzy zabudową mieszkaniową a działalnością rolniczą oraz zachować możliwości rozwoju gospodarstw rolnych.

5.5. Zgodność stref planistycznych z modelem funkcjonalno-przestrzennym Strategii

Wyznaczenie stref planistycznych zostało przeprowadzone z uwzględnieniem modelu funkcjonalno-przestrzennego określonego w Strategii Rozwoju Gminy Szudziałowo 2026–2035.

Na obszarach położonych w północno-wschodniej i wschodniej części gminy dominujące znaczenie przypisano funkcjom rolniczym oraz zabudowie zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych. Rozwiązanie to służy ochronie rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz zachowaniu tradycyjnych funkcji gospodarczych tych obszarów.

W części centralnej, zachodniej i południowo-zachodniej gminy przyjęto rozwiązania umożliwiające rozwój funkcji mieszkaniowych, odpowiadające kierunkom rozwoju osadnictwa określonym w Strategii. Wyznaczone strefy stwarzają warunki dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy jednoczesnym wykorzystaniu istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Wyznaczenie stref planistycznych zostało przeprowadzone z uwzględnieniem modelu funkcjonalno-przestrzennego określonego w Strategii Rozwoju Gminy Szudziałowo 2026–2035.

W części północno-wschodniej i wschodniej gminy dominujące znaczenie przypisano funkcjom rolniczym oraz zabudowie zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych. Rozwiązanie to służy ochronie rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz zachowaniu tradycyjnych funkcji gospodarczych tych obszarów.

W części centralnej, zachodniej i południowo-zachodniej przyjęto rozwiązania umożliwiające rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z kierunkami rozwoju osadnictwa wskazanymi w Strategii.

Takie zróżnicowanie stref planistycznych zapewnia realizację modelu rozwoju przestrzennego przyjętego przez Radę Gminy w Strategii Rozwoju Gminy Szudziałowo.

Przyjęte rozwiązania zapewniają zgodność planu ogólnego z polityką przestrzenną gminy określoną w Strategii Rozwoju Gminy Szudziałowo.

Wyznaczenie stref planistycznych zostało przeprowadzone z uwzględnieniem modelu funkcjonalno-przestrzennego określonego w Strategii Rozwoju Gminy Szudziałowo 2026–2035. Zróżnicowanie stref odzwierciedla wskazany w Strategii podział gminy na obszary predysponowane do rozwoju funkcji rolniczych i zabudowy zagrodowej oraz obszary predysponowane do rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zakres poszczególnych stref planistycznych został określony na podstawie łącznej analizy uwarunkowań środowiskowych, rolniczych, osadniczych, infrastrukturalnych oraz kierunków rozwoju określonych w Strategii Rozwoju Gminy Szudziałowo 2026–2035. Przy wyznaczaniu stref uwzględniono zarówno aktualny sposób użytkowania terenów, jak i potrzebę zachowania rezerw rozwojowych umożliwiających realizację długookresowej polityki przestrzennej gminy.

5.6. Relacje pomiędzy strefami planistycznymi

Wyznaczone strefy planistyczne tworzą spójny układ funkcjonalno-przestrzenny odpowiadający istniejącym uwarunkowaniom zagospodarowania oraz kierunkom rozwoju gminy.

Relacje pomiędzy poszczególnymi strefami opierają się na zasadzie:

- komplementarności funkcji,
- ograniczania konfliktów przestrzennych,
- zachowania ładu przestrzennego,
- ochrony terenów cennych środowiskowo,
- racjonalnego wykorzystania infrastruktury technicznej.

Strefy mieszkaniowe i usługowe zostały wyznaczone przede wszystkim w obrębie istniejących miejscowości oraz terenów posiadających dostęp do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Strefy rolnicze i leśne pełnią funkcję:

- ochronną,
- środowiskową,
- krajobrazową,
- produkcyjną.

Strefy gospodarcze i usługowe lokalizowano z uwzględnieniem:

- dostępności komunikacyjnej,
- ograniczenia konfliktów z funkcją mieszkaniową,
- możliwości uzbrojenia infrastrukturalnego.

Poszczególne strefy planistyczne tworzą spójny układ funkcjonalno-przestrzenny, w którym wzajemnie się uzupełniają. Relacje pomiędzy strefami mieszkaniowymi i usługowymi zapewniają mieszkańcom dostęp do usług publicznych i komercyjnych, natomiast sąsiedztwo stref mieszkaniowych i rolniczych pozwala zachować charakterystyczny krajobraz wiejski oraz ciągłość funkcji rolniczej. Powiązania stref otwartych i terenów o wysokich wartościach przyrodniczych sprzyjają zachowaniu ciągłości ekologicznej oraz ochronie walorów środowiska. Z kolei powiązanie stref gospodarczych z układem komunikacyjnym zapewnia odpowiednią dostępność transportową terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą, a właściwe relacje pomiędzy strefami osadniczymi i infrastrukturą techniczną umożliwiają efektywne uzbrojenie terenów oraz racjonalny rozwój zabudowy.

Przyjęty układ stref planistycznych umożliwia zachowanie równowagi pomiędzy rozwojem funkcji osadniczych i gospodarczych a ochroną walorów środowiskowych i krajobrazowych gminy.

5.7. Zgodność stref planistycznych z uwarunkowaniami przestrzennymi

Wyznaczone strefy planistyczne pozostają zgodne z uwarunkowaniami przestrzennymi, środowiskowymi, społecznymi i infrastrukturalnymi gminy Szudziałowo.

W procesie wyznaczania stref uwzględniono:

- istniejącą strukturę osadniczą,
- przebieg infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- rozmieszczenie terenów cennych przyrodniczo,
- strukturę użytkowania gruntów,
- potrzeby rozwojowe mieszkańców,
- ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Szczególne znaczenie miały:

- wysoki udział terenów leśnych,
- występowanie obszarów chronionych,
- rozproszona struktura osadnicza,
- ograniczona efektywność infrastrukturalna terenów rozproszonych,
- potrzeba przeciwdziałania dalszemu rozpraszaniu zabudowy.

Przyjęte rozwiązania planistyczne odpowiadają rzeczywistym uwarunkowaniom zagospodarowania gminy oraz wspierają realizację zasad zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego.

ROZDZIAŁ 6. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH

6.1.1 Zgodność planu ogólnego z polityką przestrzenną gminy

Plan ogólny gminy Szudziałowo został sporządzony zgodnie z założeniami polityki przestrzennej określonej w dokumentach strategicznych i planistycznych gminy, w szczególności:

- Strategii Rozwoju Gminy Szudziałowo 2026–2035,
- Gminnym Programie Rewitalizacji,
- opracowaniu ekofizjograficznym,
- Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego.

Przyjęte rozwiązania planistyczne realizują cele związane z:

- wzmacnianiem istniejących struktur osadniczych,
- ograniczaniem rozpraszania zabudowy,
- poprawą jakości życia mieszkańców,
- ochroną środowiska i krajobrazu,
- rozwojem infrastruktury technicznej,
- zwiększaniem atrakcyjności osiedleńczej gminy.

Plan ogólny uwzględnia lokalne uwarunkowania przestrzenne i środowiskowe oraz tworzy podstawy prowadzenia długofalowej i spójnej polityki przestrzennej.

6.1.2 Zgodność planu ogólnego z modelem funkcjonalno-przestrzennym Strategii

Model funkcjonalno-przestrzenny określony w Strategii Rozwoju Gminy Szudziałowo 2026–2035 przedstawia długookresową wizję rozwoju przestrzennego gminy oraz wskazuje kierunki pożądanych przekształceń funkcjonalnych. W szczególności zakłada on stopniowe zwiększanie znaczenia funkcji mieszkaniowych, rekreacyjnych i usługowych przy jednoczesnym zachowaniu funkcji rolniczych na obszarach o utrwalonym charakterze produkcyjnym.

Plan Ogólny Gminy Szudziałowo sporządzany jest natomiast z uwzględnieniem aktualnych uwarunkowań przestrzennych, społecznych, gospodarczych i środowiskowych oraz wymogów wynikających z obowiązujących przepisów prawa, w tym dotyczących bilansu terenów i analizy chłonności. Z tego względu zakres oraz proporcje poszczególnych stref planistycznych nie stanowią bezpośredniego odwzorowania obszarów wskazanych w modelu funkcjonalno-przestrzennym Strategii, lecz odzwierciedlają aktualny etap rozwoju gminy.

Przyjęte rozwiązania zachowują zgodność kierunkową ze Strategią poprzez wskazanie terenów przeznaczonych do rozwoju funkcji mieszkaniowych, rekreacyjnych i zagrodowych w obszarach wskazanych jako predysponowane do ich rozwoju. Jednocześnie uwzględniają istniejącą strukturę osadniczą, dominującą obecnie funkcję rolniczą gminy oraz wyniki analiz bilansu terenów i chłonności. W konsekwencji Plan Ogólny stanowi instrument realizacji polityki przestrzennej określonej w Strategii, przy zachowaniu zasad racjonalnego gospodarowania przestrzenią oraz dostosowaniu przyjętych rozwiązań do aktualnych potrzeb i możliwości rozwojowych gminy.

Tabela 48 Realizacja Strategii poprzez ustalenia planu ogólnego

Kierunek Strategii	Narzędzie POG
Zabudowa zagrodowa	Strefa SZ
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Strefa SJ
Ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej	strefy rolne i zagrodowe
Turystyka i rekreacja	strefy wielofunkcyjne
Ochrona środowiska	strefy otwarte i przyrodnicze
Rozwój infrastruktury	strefy infrastrukturalne
Przeciwdziałanie depopulacji i zwiększanie atrakcyjności osiedleńczej	strefy SJ, OUZ oraz obszary rozwoju funkcji mieszkaniowych

Źródło: Opracowanie własne

6.1.3 Relacja pomiędzy modelem strategicznym a rozwiązaniami przyjętymi w Planie Ogólnym

Model funkcjonalno-przestrzenny określony w Strategii Rozwoju Gminy Szudziałowo 2026–2035 wskazuje docelowe kierunki rozwoju przestrzennego gminy w perspektywie długookresowej. W modelu tym wyznaczono rozległe obszary predysponowane do rozwoju zabudowy mieszkaniowej oraz obszary predysponowane do rozwoju zabudowy zagrodowej, stanowiące przestrzenną rezerwę umożliwiającą realizację polityki rozwoju gminy w kolejnych dekadach. Strategia zakłada stopniowe przekształcanie gminy z obszaru o dominującej funkcji rolniczej w obszar o zwiększonym znaczeniu funkcji mieszkaniowych, rekreacyjnych i usługowych, przy wykorzystaniu walorów środowiskowych, rozwoju infrastruktury technicznej, potencjału pracy zdalnej oraz funkcjonowania infrastruktury wojskowej.

Plan Ogólny Gminy Szudziałowo sporządzany jest natomiast w oparciu o aktualne uwarunkowania przestrzenne, społeczne, gospodarcze i środowiskowe oraz z uwzględnieniem wymogów wynikających z obowiązujących przepisów prawa, w szczególności dotyczących bilansu terenów i analizy chłonności. W konsekwencji zakres poszczególnych stref planistycznych został dostosowany do obecnych potrzeb i możliwości rozwojowych gminy.

Istotnym uwarunkowaniem przy sporządzaniu Planu Ogólnego była aktualna struktura funkcjonalno-przestrzenna Gminy Szudziałowo, w której dominującą rolę nadal odgrywają funkcje rolnicze oraz związana z nimi zabudowa zagrodowa. Pomimo przyjętego w Strategii kierunku stopniowego zwiększania znaczenia funkcji mieszkaniowych, rekreacyjnych i usługowych, proces ten ma charakter długookresowy i jest uzależniony od zmian społecznych, gospodarczych oraz demograficznych zachodzących na obszarze gminy.

W związku z tym zakres stref planistycznych wyznaczonych w Planie Ogólnym uwzględnia zarówno docelowe kierunki rozwoju określone w Strategii, jak również istniejący sposób użytkowania przestrzeni, aktualne potrzeby rozwojowe gospodarstw rolnych oraz wyniki przeprowadzonych analiz bilansu terenów i chłonności.

Przyjęte rozwiązania tworzą warunki do stopniowej realizacji modelu funkcjonalno-przestrzennego Strategii, przy jednoczesnym zachowaniu ciągłości funkcjonowania obszarów rolniczych, które obecnie stanowią dominujący element struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Model funkcjonalno-przestrzenny Strategii należy traktować jako długookresową wizję rozwoju przestrzennego gminy, natomiast Plan Ogólny stanowi instrument jej etapowej realizacji, uwzględniający aktualny stan zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujące uwarunkowania prawne. Oznacza to, że model funkcjonalno-przestrzenny Strategii określa docelowy kierunek rozwoju

przestrzennego gminy, natomiast ustalenia Planu Ogólnego wyznaczają zakres tego rozwoju możliwy do realizacji na obecnym etapie, z uwzględnieniem wyników bilansu terenów, analizy chłonności oraz aktualnych uwarunkowań przestrzennych.

Strategia nie zakłada wyłącznie zwiększenia liczby mieszkańców, lecz również zmianę struktury funkcjonalnej gminy poprzez rozwój funkcji mieszkaniowych, rekreacyjnych, turystycznych i usługowych.

Przy wyznaczaniu zasięgu stref planistycznych uwzględniono obszary predysponowane do rozwoju poszczególnych funkcji wskazane w modelu funkcjonalno-przestrzennym Strategii Rozwoju Gminy Szudziałowo 2026–2035, traktując je jako podstawowy przestrzenny wyraz polityki rozwoju gminy przyjętej przez Radę Gminy.

Przyjęte w Planie Ogólnym rozwiązania przestrzenne należy rozpatrywać jako element realizacji długookresowej polityki przestrzennej Gminy Szudziałowo, a nie wyłącznie jako odzwierciedlenie bieżących potrzeb inwestycyjnych. Bilans terenów, analiza chłonności oraz analiza zapotrzebowania na nową zabudowę zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i stanowiły jeden z podstawowych materiałów planistycznych wykorzystanych przy sporządzaniu Planu Ogólnego. Jednocześnie, zgodnie z § 3 ust. 10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, przy określaniu zakresu terenów przeznaczonych pod rozwój funkcji mieszkaniowych uwzględniono również szczególne potrzeby rozwojowe Gminy Szudziałowo wynikające z przyjętej Strategii Rozwoju Gminy Szudziałowo 2026–2035. Obejmują one w szczególności zwiększenie atrakcyjności osiedleńczej gminy, rozwój funkcji rekreacyjnych i turystycznych, wykorzystanie walorów środowiskowych i krajobrazowych, przeciwdziałanie depopulacji oraz stopniową transformację funkcjonalną gminy. Wyznaczenie odpowiednich rezerw terenowych nie oznacza automatycznego przeznaczenia wszystkich wskazanych obszarów pod natychmiastową zabudowę, lecz tworzy ramy przestrzenne umożliwiające etapową realizację celów rozwojowych określonych przez Radę Gminy, dostosowaną do rzeczywistego tempa przemian społecznych, gospodarczych i inwestycyjnych.

Tabela 49 Realizacja polityki przestrzennej Gminy Szudziałowo poprzez ustalenia Planu Ogólnego

Obszar analizy	Wnioski z analiz planistycznych	Kierunki określone w Strategii	Rozwiązania przyjęte w Planie Ogólnym
Rozwój funkcji mieszkaniowych	Bilans i chłonność określają aktualne potrzeby rozwojowe	Rozwój funkcji mieszkaniowych, rekreacyjnych i osiedleńczych	Wyznaczenie stref SJ zgodnie z modelem funkcjonalno-przestrzennym
Funkcja rekreacyjna	Wysokie walory środowiskowe i krajobrazowe	Rozwój rekreacji, turystyki i wypoczynku	Ujęcie terenów predysponowanych do rozwoju funkcji mieszkaniowo-rekreacyjnych
Funkcja rolnicza	Istniejąca struktura gospodarstw rolnych	Utrzymanie i rozwój zabudowy zagrodowej w północno-wschodniej części gminy	Wyznaczenie stref SZ zgodnie z modelem Strategii
Rezerwy terenowe	Analizy stanowią materiał planistyczny	Długookresowa transformacja funkcjonalna gminy	Zachowanie rezerw terenowych umożliwiających etapową realizację Strategii
Polityka przestrzenna	Aktualne uwarunkowania przestrzenne	Docelowy model rozwoju gminy	Plan Ogólny realizuje kierunki Strategii przy uwzględnieniu wymogów ustawowych

Źródło: Opracowanie własne

6.2. Ochrona ładu przestrzennego i ograniczanie rozpraszania zabudowy

Jednym z podstawowych celów planu ogólnego jest ochrona ładu przestrzennego oraz ograniczenie zjawiska rozpraszania zabudowy.

Rozproszona struktura osadnicza gminy oraz wysokie koszty rozwoju infrastruktury technicznej powodują konieczność koncentracji nowej zabudowy przede wszystkim:

- w obrębie istniejących miejscowości,
- przy istniejących drogach publicznych,
- w terenach posiadających dostęp do infrastruktury technicznej,

- w obszarach możliwych do efektywnego uzbrojenia.

W planie ogólnym zastosowano rozwiązania polegające na:

- wyznaczeniu obszaru uzupełnienia zabudowy,
- ograniczeniu ekspansji zabudowy na terenach otwartych,
- ochronie terenów leśnych i rolnych,
- uporządkowaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej,
- wspieraniu rozwoju istniejących miejscowości.

Przyjęte rozwiązania umożliwiają bardziej racjonalne gospodarowanie przestrzenią oraz ograniczają ryzyko dalszej degradacji krajobrazu wiejskiego.

6.3. Ochrona środowiska i krajobrazu

Plan ogólny uwzględnia konieczność ochrony wysokich walorów środowiskowych i krajobrazowych gminy Szudziałowo.

Szczególne znaczenie posiadają:

- kompleksy leśne Puszczy Knyszyńskiej,
- korytarze ekologiczne,
- doliny cieków,
- tereny o wysokiej bioróżnorodności,
- krajobraz rolniczo-leśny.

W planie ogólnym przyjęto rozwiązania polegające na:

- ograniczeniu zabudowy na terenach cennych przyrodniczo,
- ochronie ciągłości ekologicznej,
- ochronie terenów leśnych,
- ograniczaniu presji inwestycyjnej,
- zachowaniu krajobrazu otwartego,
- ochronie walorów krajobrazu kulturowego.

Ochrona środowiska stanowi jeden z podstawowych kierunków polityki przestrzennej gminy. Realizacji tego celu służy zachowanie terenów leśnych pełniących istotne funkcje przyrodnicze i krajobrazowe, ograniczanie rozpraszania zabudowy sprzyjające ochronie krajobrazu oraz racjonalnemu gospodarowaniu przestrzenią, a także utrzymanie ciągłości korytarzy ekologicznych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie systemu przyrodniczego. Ważnym elementem jest również ochrona dolin rzecznych, sprzyjająca zachowaniu zasobów wodnych, różnorodności biologicznej oraz naturalnych procesów zachodzących w środowisku.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają zasady zrównoważonego rozwoju oraz wymagania w zakresie ochrony środowiska wynikające z obowiązujących przepisów prawa.

6.4. Rozwój funkcji mieszkaniowych, usługowych i gospodarczych

Plan ogólny zakłada rozwój funkcji mieszkaniowych, usługowych i gospodarczych w sposób dostosowany do rzeczywistych potrzeb rozwojowych oraz uwarunkowań przestrzennych gminy.

Rozwój funkcji mieszkaniowych, usługowych i gospodarczych został zróżnicowany przestrzennie zgodnie z kierunkami rozwoju określonymi w Strategii Rozwoju Gminy Szudziałowo 2026–2035.

W obszarach o dominującej funkcji rolniczej utrzymano możliwość rozwoju zabudowy zagrodowej i działalności związanej z gospodarstwami rolnymi, natomiast na terenach wskazanych w Strategii jako predysponowane do rozwoju osadnictwa przyjęto rozwiązania umożliwiające rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług związanych z obsługą mieszkańców.

Nowe tereny przeznaczone pod rozwój zabudowy wyznaczono przede wszystkim:

- w obrębie istniejących miejscowości,
- przy istniejącym układzie komunikacyjnym,
- w terenach posiadających dostęp do infrastruktury,
- poza obszarami najcenniejszymi przyrodniczo.

Rozwój funkcji mieszkaniowych związany jest między innymi z:

- potrzebą poprawy warunków mieszkaniowych,
 - procesami migracji napływowych,
 - rozwojem pracy zdalnej,
 - zwiększaniem atrakcyjności osiedleńczej gminy.
- W zakresie funkcji gospodarczych plan ogólny wspiera:

- rozwój rolnictwa,
- rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego,
- rozwój usług lokalnych,
- rozwój turystyki i rekreacji,
- rozwój drobnej przedsiębiorczości.

Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają możliwość wzrostu atrakcyjności osiedleńczej gminy wynikającej z rozwoju pracy zdalnej oraz migracji napływowych osób poszukujących wysokiej jakości środowiska zamieszkania. Wyznaczone strefy umożliwiają stopniowy rozwój funkcji mieszkaniowych przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

Przyjęte w planie ogólnym kierunki rozwoju funkcjonalnego gminy zakładają rozwój funkcji mieszkaniowej przede wszystkim w obrębie istniejących miejscowości, z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. W zakresie funkcji usługowej dąży się do wzmacniania lokalnych centrów oraz zapewnienia mieszkańcom dostępu do usług publicznych i komercyjnych. Rozwój funkcji gospodarczej opiera się na wspieraniu lokalnej przedsiębiorczości oraz tworzeniu warunków dla rozwoju działalności produkcyjnej i usługowej. Jednocześnie zachowana zostaje dominująca rola funkcji rolniczej poprzez ochronę rolniczej przestrzeni produkcyjnej i umożliwienie dalszego rozwoju gospodarstw rolnych. Istotnym kierunkiem polityki przestrzennej jest również rozwój funkcji turystycznej i rekreacyjnej, wykorzystującej wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe gminy, w szczególności związane z obszarem Puszczy Knyszyńskiej.

Przyjęte rozwiązania planistyczne w zakresie rozwoju funkcji mieszkaniowych uwzględniają potrzebę zachowania odpowiedniej elastyczności przestrzennej umożliwiającej reagowanie na potencjalne zmiany procesów społecznych, gospodarczych i migracyjnych zachodzących w skali lokalnej i regionalnej.

Zakres wyznaczonych terenów mieszkaniowych został określony nie tylko w oparciu o aktualne dane demograficzne, lecz również z uwzględnieniem:

- potencjalnego wpływu procesów suburbanizacyjnych związanych z oddziaływaniem Białegostoku,
- wzrostu znaczenia pracy zdalnej,
- zwiększania atrakcyjności osiedleńczej terenów wiejskich,
- potrzeby przeciwdziałania depopulacji i marginalizacji części miejscowości,
- konieczności prowadzenia długofalowej polityki przestrzennej.

Wyznaczenie rezerwy terenów mieszkaniowych ma charakter strategiczny i nie oznacza natychmiastowej urbanizacji wszystkich terenów objętych możliwością rozwoju zabudowy. Rozwój poszczególnych obszarów będzie uzależniony od rzeczywistych procesów inwestycyjnych, dostępności infrastruktury technicznej oraz zachowania zasad ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

Przyjęte rozwiązania koncentrują rozwój nowej zabudowy przede wszystkim:

- w obrębie istniejących miejscowości,
- na terenach posiadających dostęp do infrastruktury,
- w obszarach stanowiących kontynuację istniejących struktur osadniczych,
- poza obszarami o najwyższych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych.

Pozwala to na prowadzenie racjonalnej polityki przestrzennej ograniczającej rozpraszanie zabudowy oraz zapewniającej efektywne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej.

6.5. Rozwój infrastruktury technicznej i społecznej

W latach 2023–2026 na terenie gminy zrealizowano szereg inwestycji infrastrukturalnych wpływających na poprawę warunków życia mieszkańców oraz zwiększenie potencjału rozwojowego terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Tabela 50 Najważniejsze inwestycje infrastrukturalne zrealizowane w latach 2023–2026

Lp.	Inwestycja	Zakres
1	Rozbudowa sieci wodociągowej (2023)	17,3 km
2	Rozbudowa sieci wodociągowej (2024)	6,89 km

Lp.	Inwestycja	Zakres
3	Modernizacja hydroforni w Babikach	Modernizacja infrastruktury wodociągowej
4	Modernizacja oświetlenia ulicznego	Poprawa bezpieczeństwa i jakości przestrzeni
5	Doświetlenie przejścia dla pieszych w Ostrowie Północnym	Poprawa bezpieczeństwa ruchu
6	Remont dróg gminnych	5 km
7	Remont dróg powiatowych	1,8 km

Źródło: Opracowanie własne

Zrealizowane inwestycje znacząco poprawiają warunki obsługi infrastrukturalnej oraz zwiększają możliwości rozwoju nowych terenów mieszkaniowych.

Rozwój infrastruktury technicznej stanowi jeden z podstawowych czynników wspierających rozwój społeczno-gospodarczy gminy. Realizacja inwestycji infrastrukturalnych przyczynia się do zwiększenia atrakcyjności osiedleńczej poprzez poprawę warunków zamieszkania oraz jakości życia mieszkańców. Jednocześnie odpowiednie uzbrojenie terenów stwarza warunki do lokalizacji nowych inwestycji i rozwoju zabudowy, wzmacniając potencjał rozwojowy gminy oraz sprzyjając jej aktywizacji przestrzennej i gospodarczej.

6.6. Ochrona gruntów rolnych i leśnych

Ochrona gruntów rolnych i leśnych stanowi jeden z podstawowych elementów polityki przestrzennej gminy Szudziałowo. Wynika to zarówno z wysokiego udziału terenów rolnych i leśnych w strukturze przestrzennej gminy, jak również z ich znaczenia gospodarczego, środowiskowego i krajobrazowego. Znaczna część obszaru gminy wykorzystywana jest rolniczo lub pozostaje w użytkowaniu leśnym. Szczególne znaczenie posiadają:

- kompleksy leśne związane z Puszcza Knyszyńska,
- tereny rolnicze o funkcjach produkcyjnych,
- obszary pełniące funkcje przyrodnicze i krajobrazowe,
- grunty stanowiące element ciągłości ekologicznej.

W planie ogólnym przyjęto zasadę racjonalnego gospodarowania przestrzenią polegającą na:

- ograniczaniu nieuzasadnionego przeznaczania gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- ograniczaniu fragmentacji terenów leśnych,
- koncentracji nowej zabudowy w obrębie istniejących miejscowości,
- przeciwdziałaniu rozpraszaniu zabudowy,
- ochronie terenów pełniących funkcje środowiskowe i produkcyjne.

Przyjęte w planie ogólnym rozwiązania mają na celu ochronę gruntów rolnych i leśnych poprzez koncentrację nowej zabudowy w obrębie istniejących struktur osadniczych, co ogranicza zajmowanie terenów wykorzystywanych rolniczo oraz obszarów leśnych. Istotnym elementem polityki przestrzennej jest również ograniczanie rozpraszania zabudowy, sprzyjające zachowaniu ciągłości terenów otwartych oraz ładu przestrzennego. Ochrona zwartych kompleksów leśnych pozwala zachować ich funkcje przyrodnicze, krajobrazowe i klimatyczne, natomiast utrzymanie terenów rolniczych zabezpiecza rolniczą przestrzeń produkcyjną i umożliwia dalszy rozwój gospodarstw rolnych. Jednocześnie zachowano ciągłość korytarzy ekologicznych, zapewniając prawidłowe funkcjonowanie systemu przyrodniczego, a nowe tereny inwestycyjne wyznaczono w sposób racjonalny i dostosowany do rzeczywistych potrzeb rozwojowych gminy, ograniczając presję inwestycyjną na tereny otwarte.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych oraz obszaru uzupełnienia zabudowy uwzględniono:

- istniejący sposób użytkowania gruntów,
- strukturę agrarną,
- przebieg terenów leśnych,
- ograniczenia środowiskowe,
- dostępność infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Nowe tereny przeznaczone pod rozwój funkcji mieszkaniowych i usługowych lokalizowano przede wszystkim:

- w sąsiedztwie istniejącej zabudowy,
- w terenach posiadających dostęp do infrastruktury,
- poza zwartymi kompleksami leśnymi,
- z ograniczeniem zajmowania terenów rolnych o istotnym znaczeniu produkcyjnym.

Przyjęte rozwiązania mają na celu zachowanie równowagi pomiędzy potrzebami rozwoju społeczno-gospodarczego a koniecznością ochrony zasobów przestrzennych gminy.

Ochrona gruntów rolnych i leśnych pozostaje istotnym elementem realizacji zasad zrównoważonego rozwoju oraz zachowania tożsamości krajobrazowej gminy Szudziałowo.

Zachowanie zwartych kompleksów gruntów rolnych realizuje kierunki polityki przestrzennej określone w Strategii Rozwoju Gminy Szudziałowo 2026–2035, wskazujące na konieczność ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz wspierania rozwoju nowoczesnego rolnictwa.

6.7. Rozwój bazy wojskowej w Szudziałowie

Rozwój funkcji wojskowych stanowi istotne uwarunkowanie wpływające na kierunki polityki przestrzennej gminy. Jednocześnie specyfika terenów związanych z infrastrukturą wojskową powoduje występowanie szeregu ograniczeń funkcjonalnych i przestrzennych wpływających na możliwości zagospodarowania terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie bazy wojskowej.

Ograniczenia te wynikają między innymi z:

- wymogów bezpieczeństwa i obronności,
- ograniczeń dostępu do terenów,
- potencjalnych oddziaływań związanych z funkcjonowaniem infrastruktury wojskowej,
- konieczności zachowania odpowiednich stref bezpieczeństwa,
- zwiększonego ruchu pojazdów i infrastruktury technicznej,
- ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących terenów wojskowych.

W związku z powyższym tereny położone bezpośrednio przy bazie wojskowej posiadają ograniczone predyspozycje do rozwoju intensywnej zabudowy mieszkaniowej. Rozwój funkcji mieszkaniowych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury wojskowej mógłby prowadzić do powstawania konfliktów funkcjonalnych, ograniczenia bezpieczeństwa użytkowania terenów oraz pogorszenia warunków zamieszkania.

Jednocześnie rozwój funkcji wojskowych wpływa pośrednio na wzrost zapotrzebowania mieszkaniowego w gminie. Potrzeby związane z zakwaterowaniem osób zatrudnionych, obsługą infrastruktury wojskowej oraz rozwojem usług towarzyszących generują zwiększone zainteresowanie terenami mieszkaniowymi położonymi w miejscowościach posiadających korzystne warunki osiedleńcze i odpowiednią dostępność infrastrukturalną.

Potencjał rozwoju zabudowy mieszkaniowej występuje przede wszystkim:

- w istniejących miejscowościach posiadających dostęp do infrastruktury technicznej,
- w terenach o korzystnej dostępności komunikacyjnej,
- poza obszarami bezpośredniego oddziaływania infrastruktury wojskowej,
- w miejscowościach pełniących funkcje usługowe i osadnicze.

Szczególne znaczenie posiadają miejscowości położone w relatywnie niewielkiej odległości od terenów wojskowych, które jednocześnie zapewniają odpowiednie warunki zamieszkania oraz możliwość rozwoju usług lokalnych. Tereny te posiadają potencjał dla:

- rozwoju zabudowy jednorodzinnej,
- rozwoju usług komercyjnych,
- rozwoju infrastruktury społecznej,
- wzmacniania funkcji lokalnych centrów osadniczych.

Rozwój bazy wojskowej stanowi jeden z istotnych czynników wpływających na kształtowanie polityki przestrzennej gminy. W bezpośrednim sąsiedztwie bazy występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z wymogów bezpieczeństwa oraz konieczności ograniczania konfliktów pomiędzy funkcjami wojskowymi i mieszkaniowymi. Jednocześnie funkcjonowanie i rozwój bazy może przyczynić się do zwiększenia zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe w miejscowościach sąsiednich, wzrostu zainteresowania lokalnym rynkiem nieruchomości oraz rozwoju usług handlowych i innych usług towarzyszących. Przewiduje się również zwiększone zapotrzebowanie na rozwój infrastruktury technicznej obsługującej tereny osadnicze. W dłuższej perspektywie rozwój bazy wojskowej może wywierać pozytywny wpływ na sytuację demograficzną gminy poprzez napływ nowych mieszkańców oraz sprzyjać aktywizacji lokalnej przedsiębiorczości i rozwojowi działalności gospodarczej.

W planie ogólnym uwzględniono konieczność zapewnienia odpowiednich rezerw terenowych dla rozwoju funkcji mieszkaniowych i usługowych w miejscowościach posiadających korzystne warunki przestrzenne i infrastrukturalne, przy jednoczesnym ograniczeniu rozwoju zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie terenów wojskowych.

Przyjęte rozwiązania planistyczne mają na celu pogodzenie potrzeb rozwojowych związanych z funkcjonowaniem infrastruktury wojskowej z zasadami ładu przestrzennego, bezpieczeństwa oraz ochrony jakości środowiska zamieszkania.

6.8. Walory środowiskowe i rozwój rekreacji

Gmina posiada wyjątkowo wysokie walory środowiskowe i krajobrazowe związane z obecnością Puszcza Knyszyńska, licznych terenów chronionych oraz niskiego stopnia urbanizacji.

Jednym z najważniejszych atutów gminy Szudziałowo są jej wysokie walory środowiskowe i krajobrazowe. Szczególne znaczenie ma Puszcza Knyszyńska, stanowiąca cenny kompleks leśny o wysokiej wartości przyrodniczej i krajobrazowej. Istotną rolę odgrywają również rezerваты przyrody oraz Obszar Chronionego Krajobrazu Wzgórza Sokólskie, zapewniające ochronę cennych ekosystemów, krajobrazu i różnorodności biologicznej. Czyste środowisko oraz wysoka jakość krajobrazu wpływają na atrakcyjność gminy jako miejsca zamieszkania i wypoczynku, a jednocześnie stwarzają korzystne warunki dla rozwoju funkcji rekreacyjnych i turystycznych.

Walory środowiskowe wpływają na zwiększenie atrakcyjności osiedleńczej gminy oraz tworzą korzystne warunki dla rozwoju funkcji rekreacyjnych i turystycznych.

Wysokie walory środowiskowe i krajobrazowe gminy stanowią istotny czynnik wspierający jej rozwój społeczno-gospodarczy. Atrakcyjne warunki przyrodnicze sprzyjają napływowi nowych mieszkańców poszukujących wysokiej jakości środowiska zamieszkania, a jednocześnie stwarzają korzystne warunki do rozwoju zabudowy rekreacyjnej oraz różnych form turystyki i wypoczynku. Wykorzystanie potencjału przyrodniczego może również przyczynić się do rozwoju lokalnych usług związanych z obsługą mieszkańców i ruchu turystycznego, wzmacniając lokalną gospodarkę oraz zwiększając atrakcyjność gminy jako miejsca do życia, rekreacji i prowadzenia działalności gospodarczej.

Przyjęte w planie ogólnym rozwiązania przestrzenne wspierają rozwój funkcji turystycznych i rekreacyjnych wskazanych w Strategii Rozwoju Gminy Szudziałowo 2026–2035. Dotyczy to w szczególności rozwoju agroturystyki, turystyki przyrodniczej oraz rekreacji związanej z walorami Puszczy Knyszyńskiej. Istotnym elementem potencjału turystycznego gminy pozostaje kompleks edukacyjno-rekreacyjny Silvarium w Poczopku, stanowiący jeden z najważniejszych punktów ruchu turystycznego na obszarze gminy. Utrzymanie terenów otwartych, kompleksów leśnych oraz ciągłości powiązań przyrodniczych służy zarówno ochronie środowiska, jak i dalszemu rozwojowi funkcji turystycznych i rekreacyjnych, stanowiących jeden z kierunków rozwoju określonych w Strategii.

6.9. Zasady zrównoważonego rozwoju

Plan ogólny gminy Szudziałowo sporządzono z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju, rozumianego jako prowadzenie polityki przestrzennej zapewniającej równowagę pomiędzy rozwojem społecznym, gospodarczym i przestrzennym a ochroną środowiska oraz zachowaniem walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają specyfikę gminy wynikającą z:

- wysokiego udziału terenów leśnych,
- występowania obszarów chronionych,
- rozproszonej struktury osadniczej,
- niskiej gęstości zaludnienia,
- rolniczego charakteru części obszaru,

istotnych walorów krajobrazowych i przyrodniczych.

W planie ogólnym przyjęto zasadę prowadzenia rozwoju przestrzennego w sposób umożliwiający:

- racjonalne gospodarowanie przestrzenią,
- ochronę zasobów środowiska,
- ograniczanie konfliktów przestrzennych,
- poprawę jakości życia mieszkańców,
- zwiększanie efektywności infrastrukturalnej,
- zachowanie tożsamości krajobrazowej gminy.

Istotnym elementem realizacji zasad zrównoważonego rozwoju jest ograniczenie niekontrolowanego rozwoju zabudowy rozproszonej. Rozwiązania takie pozwalają:

- ograniczyć koszty rozwoju infrastruktury technicznej,
- zmniejszyć presję na środowisko,
- zachować ciągłość terenów rolnych i leśnych,
- poprawić efektywność przestrzenną układu osadniczego.

W planie ogólnym uwzględniono również potrzebę dostosowania polityki przestrzennej do zmian społecznych i gospodarczych, w tym:

- procesów migracyjnych,
- rozwoju pracy zdalnej,
- zmian demograficznych,
- rozwoju lokalnej przedsiębiorczości,
- zwiększania atrakcyjności osiedleńczej gminy.

Szczególne znaczenie przypisuje się ochronie walorów środowiskowych i krajobrazowych stanowiących jeden z podstawowych zasobów rozwojowych gminy. Zachowanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego traktowane jest jako istotny czynnik wpływający na:

- jakość życia mieszkańców,
- rozwój turystyki i rekreacji,
- atrakcyjność inwestycyjną,
- możliwości rozwoju funkcji mieszkaniowych.

Przyjęte rozwiązania planistyczne mają na celu zapewnienie długofalowego i zrównoważonego rozwoju gminy przy jednoczesnym zachowaniu jej wartości przyrodniczych, krajobrazowych i funkcjonalnych.

6.8. Synteza przyjętych rozwiązań planistycznych

Plan ogólny Gminy Szudziałowo stanowi podstawowy dokument kształtujący politykę przestrzenną gminy w nowym systemie planowania przestrzennego. Ustalenia planu zostały opracowane w oparciu o kompleksową analizę uwarunkowań środowiskowych, społecznych, gospodarczych, infrastrukturalnych oraz przestrzennych, z uwzględnieniem kierunków rozwoju określonych w dokumentach strategicznych i planistycznych szczebla lokalnego oraz regionalnego.

Przyjęte rozwiązania planistyczne odpowiadają specyfice gminy o rozproszonej strukturze osadniczej, wysokich walorach środowiskowych oraz utrzymujących się procesach depopulacyjnych i starzenia się społeczeństwa. Jednocześnie plan uwzględnia rosnącą presję inwestycyjną, rozwój infrastruktury technicznej oraz wzrastające znaczenie funkcji mieszkaniowych, rekreacyjnych i usługowych związanych z położeniem gminy w strefie oddziaływania Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Białegostoku.

Wyznaczone strefy planistyczne, obszar uzupełnienia zabudowy oraz nowe tereny mieszkaniowe zostały określone w sposób zapewniający zachowanie zasad ładu przestrzennego, racjonalnego gospodarowania przestrzenią oraz zrównoważonego rozwoju. Przyjęte rozwiązania umożliwiają koncentrację nowej zabudowy w obrębie istniejących struktur osadniczych, ograniczenie procesów rozpraszania zabudowy oraz efektywniejsze wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej.

Szczególne znaczenie w polityce przestrzennej gminy przypisano ochronie środowiska przyrodniczego i krajobrazu. Plan ogólny uwzględnia konieczność zachowania integralności systemu przyrodniczego związanego z kompleksem Puszcza Knyszyńska, ochrony korytarzy ekologicznych, terenów leśnych, dolin rzecznych oraz obszarów objętych formami ochrony przyrody. Rozwój nowych funkcji osadniczych i inwestycyjnych został ukierunkowany na tereny najmniej konfliktowe środowiskowo, posiadające odpowiednie warunki infrastrukturalne i komunikacyjne.

Plan ogólny realizuje cele określone w Strategii Rozwoju Gminy Szudziałowo 2026–2035, w szczególności w zakresie zwiększenia atrakcyjności osiedleńczej, przeciwdziałania marginalizacji miejscowości, rozwoju infrastruktury oraz wspierania funkcji gospodarczych i usługowych. Ustalenia planu pozostają również zgodne z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego oraz dokumentami dotyczącymi Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Białegostoku.

Plan ogólny wyznacza ramy prowadzenia spójnej i długofalowej polityki przestrzennej gminy. Przyjęte rozwiązania zapewniają możliwość zrównoważonego rozwoju, uwzględniającego zarówno potrzeby społeczno-gospodarcze, jak i konieczność ochrony walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych oraz zachowania ładu przestrzennego.

SPIS TABEL

Tabela 1 Typy miejscowości w strukturze osadniczej gminy.....	10
Tabela 2 Miejscowości pełniące funkcje centralne.....	10
Tabela 3 Podstawowe dane demograficzne gminy	11
Tabela 4 Powiązanie celów strategicznych z polityką przestrzenną gminy	12
Tabela 5 Procesy rozwojowe oddziałujące na gminę w ramach MOFOWB.....	14
Tabela 6 Kierunki i obowiązki wynikające z PZPW.....	14
Tabela 7 Sposób realizacji kierunków PZPW w planie ogólnym	15
Tabela 8 Zasady ochrony stref ochronnych ujęć wody	18
Tabela 9 Ujęcia wód podziemnych.....	18
Tabela 10 Tereny górnicze.....	20
Tabela 11 Wykaz złóż kopalin w gminie Szudziałowo	21
Tabela 12 Główne kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego	22
Tabela 13 Zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków	23
Tabela 14 Obszary zdegradowane wskazane w GPR	26
Tabela 15 Działania planu ogólnego wspierające rewitalizację	26
Tabela 16 Elementy infrastruktury uwzględnione w planie ogólnym	28
Tabela 17 Wykaz dróg powiatowych wraz z ich klasą techniczną.	29
Tabela 18 Główne kierunki rozwoju infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.....	30
Tabela 19 Uwarunkowania infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej gminy Szudziałowo.....	30
Tabela 20 Główne funkcje infrastruktury społecznej	31
Tabela 21 Podstawy obliczenia zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową	36
Tabela 22 Ograniczenia analizy opartej wyłącznie na prognozie demograficznej	37
Tabela 23 Prognozowana liczba ludności w gminie Szudziałowo obejmująca najbliższe 20 lat (2024-2044)	37
Tabela 24 Analiza wyniku zapotrzebowania	39
Tabela 25 Liczba wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy	40
Tabela 26 Wnioski wynikające z analizy decyzji WZ	40
Tabela 27 CHŁONNOŚĆ URBANISTYCZNA VS USTALENIA MPZP.....	41
Tabela 28 BILANS TERENÓW.....	42
Tabela 29 Analiza parametrów urbanistycznych i wskaźników zagospodarowania	43
Tabela 30 Wyniki analizy chłonności terenów	46
Tabela 31 Ograniczenia wynikające z analizy chłonności	46
Tabela 32 Średnia powierzchnia działki stanowiącej teren niezagospodarowany w obowiązujących MPZP	48
Tabela 33 Roczna zmiana przeciętnej liczby osób na 1 mieszkanie.....	49
Tabela 34 Prognozowana przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie.	49
Tabela 35 Chłonność obszarów niezabudowanych przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową.....	50
Tabela 36 Chłonność działek strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) położonych w obszarach uzupełnienia zabudowy.	52
Tabela 37 Chłonność działek strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) położonych w obszarach uzupełnienia zabudowy.	60
Tabela 38 Chłonność działek położonych w obszarach uzupełnienia zabudowy w gminie Szudziałowo – podsumowanie.....	61
Tabela 39 Kryteria wyznaczania OUZ	67
Tabela 40 Obszary wyłączone z OUZ	68
Tabela 41 Kryteria funkcjonalne wyznaczania OUZ	68
Tabela 42 Wpływ OUZ na rozwój przestrzenny gminy	70
Tabela 43 Podstawy wyznaczania stref planistycznych	71
Tabela 44 Zasady racjonalnego gospodarowania przestrzenią	73
Tabela 45 Strefy planistyczne wyznaczone w planie ogólnym	73
Tabela 46 Podstawy wyznaczenia stref planistycznych	75
Tabela 47 . Przesłanki wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych	75
Tabela 48 Realizacja Strategii poprzez ustalenia planu ogólnego	78
Tabela 49 Realizacja polityki przestrzennej Gminy Szudziałowo poprzez ustalenia Planu Ogólnego.....	79
Tabela 50 Najważniejsze inwestycje infrastrukturalne zrealizowane w latach 2023–2026	81

SPIS RYSUNKÓW

Rysunek 1 Położenie Gminy Szudziałowo	9
Rysunek 2 Lokalizacja obszarów chronionych	16
Rysunek 3 Ujęcia wód podziemnych w granicach gminy Szudziałowo (Źródło: CBDH:PSH-PIG)	20
Rysunek 4 Tereny zamknięte.....	24
Rysunek 5 Obszary zdegradowane i rewitalizacji.....	26
Rysunek 6 Lasy i grunty chronione klas I - III	27
Rysunek 7 Kanały ekologiczne.....	33
Rysunek 8 Wykres. Prognozowana liczba ludności w gminie Szudziałowo w latach 2024-2044.....	38
Rysunek 9 Działki chłonne położone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.....	51

DANE DOTYCZĄCE AUTORÓW

Zamawiający:

Wójt Gminy Szudziałowo

ul. Bankowa 1
16-113 Szudziałowo

Wykonawca:



TOPOS PLAN

Topos Plan Tomasz Dąbrowski

Topczykały 19, 17-106 Orla

topos.plan@gmail.com

Podstawa opracowania:

Umowa Nr 4/2024, zawarta w dniu 13.12.2024 r.

Autorzy opracowania:

mgr inż. arch. Tomasz Dąbrowski – główny projektant

mgr inż. Justyna Demianiuk – projektant

mgr Katarzyna Rybakowicz – udział w opracowaniu, ekofizjografia, Prognoza Oddziaływania na Środowisko.