

Załącznik
do UCHWAŁY NR XXVIII/182/2026
RADY GMINY W SARNAKACH
z dnia 29 kwietnia 2026 r.

WÓJT GMINY SARNAKI

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
GMINY SARNAKI

opracowanie:
mgr Jolanta Branowska

Siedlce, kwiecień 2026 r.

1. Wstęp

Podstawą prawną opracowania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sarnaki oraz planów miejscowych jest art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538).

W artykule 32 mówi się, że:

„W celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt (...) dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego”.

„Wójt (...) przekazuje radzie gminy wyniki analiz (...) co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub części (...) zmienia plan ogólny lub plan miejscowy ...”.

Jednocześnie art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z późn. zm.) mówi, że do dnia wejścia w życie planu ogólnego w danej gminie studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe. Z tym, że zmiany studium można dokonać wyłącznie wtedy gdy wystąpiono już o opinie i uzgodnienia projektu; gdy zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wyłącznie lokalizacji inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju. A więc sporządzane plany miejscowe muszą być zgodne ze studium (z uwzględnieniem wyjątków wskazanych w ustawie). Zasadne jest więc przeprowadzenie analizy oceniającej możliwości sporządzania planów miejscowych zgodnych z aktualnym studium.

Gmina Sarnaki przystąpiła do opracowania planu ogólnego gminy Uchwałą Nr IX/53/2024 Rady Gminy w Sarnakach z dnia 6 listopada 2024 r

Celem obecnego opracowania jest więc dokonanie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz oceny możliwości sporządzenia planów miejscowych zgodnych ze studium.

W związku z tym, że nie ma już możliwości dokonania zmiany studium zrezygnowano z oceny zgodności treści studium z zakresem określonym w ustawie.

2. Obowiązujące dokumenty planistyczne

Obowiązujące dokumenty planistyczne:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sarnaki przyjęte Uchwałą Nr XXVII/176/2002 Rady Gminy Sarnaki z dnia 8 sierpnia 2002 r.,

opracowane na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. Nr 89, poz. 415 z późn. zm.).

- 2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sarnaki przyjęty Uchwałą Nr X/53/2003 Rady Gminy Sarnaki z dnia 3 grudnia 2003 r. (opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 14 poz. 497 z dnia 22 stycznia 2004 r.); sporządzony na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. Nr 89, poz. 415 z późn. zm.)

3. Gmina Sarnaki w dokumentach rangi wojewódzkiej

3.1. Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego

Strategia jest zintegrowanym dokumentem planowania społeczno - gospodarczego i przestrzennego, łączącym politykę przestrzenną państwa i województwa i stanowiącym również punkt odniesienia dla planowania przestrzennego gmin. Obowiązująca Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego została przyjęta przez Sejmik Województwa uchwałą Nr 72/22 z dnia 24 maja 2022 r.

W celu zniwelowania istniejących problemów i barier dla rozwoju nowych lub istniejących funkcji i poprawy warunków życia mieszkańców w podregionach województwa mazowieckiego w *Strategii* zidentyfikowano obszary strategicznej interwencji (OSI) obejmujące podregiony NUTS 3. Gmina Sarnaki znajduje się w podregionie siedleckim, w obszarze zagrożonym trwałą marginalizacją ze względu na kumulację problemów społecznych. Dla siedleckiego obszaru strategicznej interwencji Strategia ustala między innymi: *„Interwencja w OSI siedleckim zorientowana będzie na poprawę atrakcyjności inwestycyjnej podregionu, wzmacnianie postaw przedsiębiorczych i rozwój lokalnych rynków pracy poprzez wykorzystanie istniejącego potencjału i specjalizacji gospodarczych. Ponadto, istotne jest wzmacnianie zdolności obszaru do rozwoju nowych branż w celu dywersyfikacji gospodarki podregionu, zwłaszcza na obszarach wiejskich, aktywizacji zawodowej ludności i wzmocnienia bazy dochodowej samorządów lokalnych. Działania powinny koncentrować się na tworzeniu spójnej, skoordynowanej oferty inwestycyjnej obejmującej m.in. poprawę konkurencyjności przedsiębiorstw na rynkach krajowych i zagranicznych oraz zwiększenie dostępności uzbrojonych terenów inwestycyjnych. Atrakcyjność turystyczna, w szczególności obszarów w pasmach przyrodniczo-kulturowych, pozwala na rozwój konkurencyjnej oferty turystycznej. W podregionie niezbędne są także działania na rzecz rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej. Ze względu na problem zanieczyszczenia powietrza, ważne będzie także ograniczenie niskiej emisji z sektora komunalno--bytowego i transportowego.*

Działania w OSI siedleckim skoncentrowane będą na wskazanych poniżej obszarach.

1. Wsparcie rozwoju gospodarczego obszaru poprzez:

- *wzmacnianie wykształconych specjalizacji gospodarczych, m.in. sektora rolnego, przetwórstwa rolno-spożywczego, przemysłu maszynowego, metalowego i chemicznego,*

- rozwój skoordynowanej oferty inwestycyjnej, w tym zapewnienie terenów inwestycyjnych i poprawę ich dostępności transportowej,

- rozwój infrastruktury turystycznej i promocję zintegrowanej oferty turystycznej.

2. Poprawa stanu środowiska poprzez:

- rozbudowę i modernizację systemów kanalizacyjnych, gazowych i ciepłowniczych,

- zwiększenie udziału energii ze źródeł odnawialnych,

- modernizację systemu gospodarki odpadami – wdrażanie gospodarki odpadami o obiegu zamkniętym.”

3.2. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego

W kierunkach zagospodarowania przestrzennego ustalonych w *Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego* uchwalonego Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. na terenie gminy Sarnaki wskazano:

- 1) Park Krajobrazowy Podlaski Przełom Bugu,
- 2) Obszar Natura 2000 Dolina Dolnego Bugu PLB 140001,
- 3) Obszar Natura 2000 Ostoja Nadbużańska PLH 140011,
- 4) rezerваты przyrody,
- 5) projektowane trasy rowerowe o znaczeniu ponadregionalnym i międzynarodowym,
- 6) pasmo rzeczne wyznaczone w Wojewódzkim Programie Opieki nad Zabytkami (Bug),
- 7) projektowany szlak turystyczny o znaczeniu ponadregionalnym.
- 8) linię kolejową,
- 9) krajową drogę ekspresową S19.

Uchwałą Nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. został przyjęty audyt krajobrazowy dla województwa mazowieckiego. W audycie wskazano typy i podtypy krajobrazu występujące na terenie gminy. Zidentyfikowano zagrożenia, określono rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania krajobrazu. W granicach gminy Sarnaki zostały sklasyfikowane cztery typy krajobrazów priorytetowych - krajobrazy leśne, wiejskie, bagienno-łąkowe i wód powierzchniowych.

2. Analiza aktualności studium i zgodności z przepisami prawa

W *Studium* przeprowadzona została dogłębna analiza stanu środowiska przyrodniczego, wartości kulturowych i krajobrazowych oraz charakterystyka sieci osadniczej, ewolucji układów przestrzennych, stanu zagospodarowania przestrzennego zabudowy wiejskiej i budynków. Z elementów wskazanych w obecnie obowiązującym planie województwa uwzględniony jest Park Krajobrazowy Podlaski Przełom Bugu w granicach i zasadach zagospodarowania określonych w Rozporządzeniach Wojewody Mazowieckiego

i Lubelskiego z 2000 r., rezerwy przyrody, użytki ekologiczne, stanowisko dokumentacyjne i pomniki przyrody, linia kolejowa, droga krajowa.

Studium wskazuje następujące cele rozwoju gminy:

- 1) Zachowanie rolniczego charakteru gminy na znacznych jej obszarach.
- 2) Zachowanie zasobów i walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego.
- 3) Stwarzanie warunków do wzrostu zamożności ludności gminy.
- 4) Stwarzanie możliwości dalszego rozwoju gminy poprzez rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, poprawę warunków mieszkaniowych, rozwój działalności wytwórczej i usługowej dotyczącej głównie obsługi ludności i rolnictwa,
- 5) Rozwój infrastruktury na obszarach kwalifikujących się do rozwoju rekreacji, turystyki i ochrony zdrowia.

Głównym ośrodkiem administracyjno-usługowym, wielofunkcyjnym pozostanie wieś gminna - Sarnaki położona w zachodniej części gminy.

Nawiązując do ustaleń „Planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sarnaki” uchwalonego w 1994 r. w *Studium* wyróżniono dziewięć stref funkcjonalno-przestrzennych:

- 1) Strefa zabudowy zagrodowej
- 2) Strefa zabudowy jednorodzinnej
- 3) Strefa zabudowy wielorodzinnej
- 4) Strefa zabudowy letniskowej
- 5) Strefa rolnicza użytków zielonych, głównie na obszarach dolin rzecznych
- 6) Strefa intensywnej produkcji rolniczej
- 7) Strefa ekstensywnej produkcji rolniczej
- 8) Ekologiczna strefa leśna
- 9) Strefa zalewowa doliny Bugu

Rysunki *Studium* sporządzono na mapach sytuacyjno-wysokościowych w skali 1: 10000.

W *Studium* wskazano obszary, dla których powinny być sporządzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, zalecając jednocześnie opracowanie planu dla obszaru całej gminy. **Plan taki został uchwalony w grudniu 2003 r.**

Studium nie zawiera treści sprzecznych ze wskazaną wyżej *Strategią Rozwoju Województwa Mazowieckiego* i *Planem Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego*.

Zapisy *Studium* są, pod względem funkcjonalnym, wystarczające do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sarnaki” przyjęty Uchwałą Nr X/53/2003 Rady Gminy Sarnaki z dnia 3 grudnia 2003 r. (opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 14 poz. 497 z dnia 22 stycznia 2004 r.) sporządzony został pod rządami nieobowiązującej Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. Nr 89, poz. 415 z późn. zm.).

Poniżej przedstawiono analizę ustaleń planu w stosunku do wymogów obecnej ustawy.

Tabela Nr 1. Analiza zgodności ustaleń planu z zakresem wskazanych art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

L.p.	Wymogi ustawy dotyczące określenia obowiązkowych ustaleń planu	Częściowo aktualne	nieaktualne	brak ustaleń
1.	przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	+		
2.	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	+		
3.	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu	+		
4.	zasady kształtowania krajobrazu	+		
5.	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej	+		
6.	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	+		
7.	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu	+		
	- maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, - maksymalny udział powierzchni zabudowy, - maksymalną wysokość zabudowy, - minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów	+	+	+ +

	zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji, - linie zabudowy, - gabaryty obiektów	+		+
8.	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa	+		+
9.	szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym	+		
10.	szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	+		
11.	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	+		
12.	sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	+		
13.	stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4	+		

Rysunek planu sporządzony jest na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:10000 niedopuszczonej w obecnie obowiązujących przepisach oraz na mapach zasadniczych w skali 1:5000 i 1:2000.

Miejscowy plan pod względem formalno-prawnym pomimo, braku dostosowania do obecnych wymogów prawnych w zakresie ustaleń planistycznych, pozostaje w obrocie prawnym tj. mogą być wydawane na jego podstawie decyzje administracyjne.

Pod względem merytorycznym miejscowy plan wymaga częściowej aktualizacji w szczególności w obszarach:

1. Centrum osady gminnej Sarnaki - brak możliwości realizacji ustaleń planu ze względu na nieracjonalny wewnętrzny układ drogowy wymagający korekty i dostosowania do obecnych potrzeb, niektóre ustalenia planu nie korespondują z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości, plan zbyt szczegółowy wymagający przeprowadzenia scaleń.
2. Terenów zabudowy letniskowej w obrębie m. Mierzvice - wyeliminowanie miejscowej niespójności planu ze studium, które spowodowało częściowe zagospodarowanie terenów położonych w dolinie Bugu.
3. Lokalizacji terenu oczyszczalni ścieków w Serpelicach, która wymaga korekty, gdyż została zrealizowana niezgodnie z mpzp.

Chociaż część ustaleń planu nie spełnia wymagań aktualnych przepisów prawa dotyczących ich zakresu to jednak nadal na ich podstawie dokonywać zagospodarowania terenu zgodnie z funkcją w nich określoną.

Zgodnie z art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z późn. zm.) plan zachowuje moc do dnia wejścia w życie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i może być zmieniany.

4. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym

W Gminie Sarnaki od 1994 r. inwestycje prowadzone są zgodnie z obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego gminy obejmującymi jej cały obszar - miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy uchwalonym w kwietniu 1994 r., a następnie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy uchwalonym w grudniu 2003 r.

Przyjęte w 1994 r. cele i założenia polityki przestrzennej były kontynuowane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z 2002 r. i w zgodnym ze Studium, obowiązującym do dzisiaj planie z 2003 r.

Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym zachodziły w sposób ewolucyjny, w miarę realizacji planu miejscowego.

5. Podsumowanie

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokumentem ważnym do dnia wejścia w życie planu ogólnego. Zawiera ono treści nie sprzeczne z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego. Zapisy *Studium* są, pod względem funkcjonalnym, wystarczające do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy pozostaje aktualny pod względem funkcjonalnym do czasu zastąpienia go nowymi planami. Mimo, że nie wyczerpuje wszystkich wymogów wymienionych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, można uznać, że jego zakres jest wystarczający do określenia realizacji inwestycji.
3. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym odzwierciedlają trendy rozwoju gminy, a sporządzony plan ogólny może znacznie ograniczyć potencjalne konflikty. Gmina Sarnaki przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego gminy Uchwałą Nr IX/53/2024 Rady Gminy w Sarnakach z dnia 6 listopada 2024 r.

Przewodnicząca
Rady Gminy w Sarnakach

/-/ Justyna Filipiuk