

Uchwała Nr 152/XXXIII/2016

Rady Gminy Zaluski

z 14 grudnia 2016 r.

w sprawie: oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaluski oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Zaluski.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) Rada Gminy Zaluski uchwała, co następuje:

§1.

Przyjmuje się przedłożoną przez Wójta Gminy Zaluski „Ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaluski oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Zaluski”, stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały.

§2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy
Edward Aleksandrowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
152/XXXIII/2016
Rady Gminy Załuski
z 14 grudnia 2016 r.

ANALIZA
ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY ZAŁUSKI

ZGODNIE Z ART. 32

USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Ocena aktualności
studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Załuski
oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
gminy Załuski.

Załuski, listopad 2016

1. Wprowadzenie.

Podstawę prawną niniejszego opracowania stanowi art.32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), który mówi: „W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego”. Celem niniejszego omówienia jest analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym jakie zaszły w przestrzeni gminy, jak również dokonanie oceny aktualności studium i planów miejscowych na podstawie znowelizowanych przepisów ww. ustawy oraz wniosków złożonych przez mieszkańców.

Wyniki przeprowadzonej analizy i oceny aktualności obowiązujących na obszarze gminy aktów planistycznych, Wójt przedstawia Radzie Gminy po uzyskaniu opinii właściwej komisji urbanistyczno-architektonicznej przynajmniej raz w czasie kadencji. W sprawie przyjęcia tej oceny Rada Gminy podejmuje uchwałę. W przypadku uznania dokumentu planistycznego za nieaktualny w całości lub w części podejmuje działania prowadzące do jego zmiany.

Dotychczas nie dokonywano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, jak również nie dokonywano oceny aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych poddawanych pod obrady Rady Gminy Załuski. Każdorazowo, taka ocena była dokonywana jako uzasadnienie do uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz sporządzenia lub zmiany planów miejscowych.

Niniejsze opracowanie jest wykonaniem obowiązku wynikającego z art. 32 ustawy, oraz wypełnieniem wynikającym ze zmiany zakresu art. 15 ust.1 ustawy o pizp wprowadzonych ustawą z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777), zgodnie z którym: „Wójt sporządza projekt planu miejscowego zawierający część tekstową i opisową, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust.2-4,
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust.2,
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy”.

Na aktualność dokumentów planistycznych mają wpływ następujące czynniki:

- 1) oceny zgodności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania oraz planów miejscowych z przepisami prawa;
- 2) potrzeby mieszkańców i inwestorów wynikające ze złożonych wniosków do studium i planu miejscowego;
- 3) zmiany w zagospodarowaniu terenu i aktualne tendencje rozwojowe wynikające ze zmiany rozwoju gospodarczego gminy.

Ocena aktualności dokumentów planistycznych obowiązujących na terenie gminy Załuski, będzie wykorzystana w rozpoczętych pracach planistycznych nad opracowaniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przy opracowywaniu zmian i planów miejscowym.

2. Dokumenty źródłowe.

Dokumentami źródłowymi, których aktualność należy ocenić, są:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski - część tekstowa i rysunki w skali 1 : 10 000,
- 2) obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone na terenie gminy Załuski.

Spis treści

1. Wprowadzenie.
2. Dokumenty źródłowe.
3. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
4. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
5. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.
 - 5.1. Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego.
6. Wnioski dotyczące sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz sporządzenia i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
7. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
8. Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Dokumentami niezbędnymi do sporządzenia niniejszego opracowania są również:

- 1) rejestr decyzji o ustaleniu warunków zabudowy wydanych w latach 2010 do 31 października 2016;
- 2) rejestr decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2010 do 31 października 2016;
- 3) wnioski złożone o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego.

3. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – jest podstawowym dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Studium nie jest aktem prawa miejscowego, jednak jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Istniejące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostało sporządzone na podstawie nieobowiązującej ustawy z dnia lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, uchwalone uchwałą Rady Gminy Załuski Nr 182/XXIX/2002 z dnia 24 kwietnia 2002 roku do którego w 2015 roku Wojewoda Mazowiecki Zarządzeniem Zastępczym z dnia 9 września 2015 roku w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski, wprowadził obszary:

- złóż kruszywa naturalnego „Karolinowo” w miejscowości Karolinowo,
- złóż kruszywa naturalnego „Przyborowice V” w miejscowości Przyborowice Górne,
- złóż kruszywa naturalnego „Przyborowice VI” w miejscowości Przyborowice Górne,
- złóż kruszywa naturalnego „Przyborowice VII” w miejscowości Przyborowice,
- złóż kruszywa naturalnego „Przyborowice VIII” w miejscowości Przyborowice Górne,
- złóż kruszywa naturalnego „Szczytno” w miejscowości Szczytno.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski uchwalone w 2002 roku, w świetle faktycznych przepisów jest dokumentem obowiązującym.

Istnieją jednak przesłanki, które decydują o jego częściowej nieaktualności. W okresie obowiązywania studium wprowadzone zostały przepisy, według których zmienił się zakres i tryb sporządzania dokumentów planistycznych.

Obowiązujący zakres merytoryczny zawartości studium określa art. 10 ust.1 i 2 ustawy o pizp, w brzmieniu:

Art. 10 ust.1. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- 1) *dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;*
- 2) *stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;*
- 3) *stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;*
- 4) *stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*
- 4a) *rekommendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic obszarów priorytetowych;*
- 5) *warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;*
- 6) *zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;*
- 7) *potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:*
 - a) *analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,*
 - b) *prognozy demograficzne, w tym uwzględniające tam gdzie jest to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego;*
 - c) *możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,*
 - d) *bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;*

- 8) stanu prawnego gruntów;
- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- 15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej;

Art.10 ust.2 : W studium określa się w szczególności:

- 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust.1 pkt 7 lit. d:
 - a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,
 - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;
- 2) (uchylony)
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust.1 ustawy o pizp;
- 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;
- 9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 12) obszary, na których wyznacza się w złożu filar ochronny;
- 13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz. 412 z późn.zm.);
- 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
 - 14a) obszary zdegradowane;
- 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- 16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Obowiązujące studium nie uwzględnia ustawowego zakresu, jak również zmian przepisów wprowadzonych w 2015 roku. Ustawa z dnia 24.04.2015 roku o zmianach niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu tzw. „ustawa krajobrazowa” wprowadziła kilka uszczegóławiających zmian, które wymagają uwzględnienia w Studium. Ustawa z dnia 9.10.2015 roku o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777) znacząco rozszerzyła zakres analiz, które obowiązkowo należy wykazać w części uwarunkowań Studium. Analizy te stanowią podstawę do sformułowania kierunków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym terenów do zabudowy.

Powyższe wymagania wskazują, że obecne studium uchwalone w 2002 roku jest w znacznej części nieaktualne. Obecnie konieczne są również do spełnienia wymogi sporządzania załącznika graficznego dokumentu w wersji cyfrowej opartej o standardy GIS.

W związku z powyższym, dla dostosowania dokumentu do szeregu nowych wymogów, należy sporządzić nowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski.

W celu prowadzenia prawidłowej polityki przestrzennej zgodnie z potrzebami gminy oraz wyżej omawianymi wymogami przepisów prawa, Rada Gminy Załuski w dniu 30 sierpnia 2016 roku podjęła uchwałę Nr 133/XXIX/2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski”.

Procedura planistyczna sporządzania nowego studium w granicach administracyjnych gminy Załuski jest na etapie składania wniosków do 30 listopada 2016 roku.

Do czasu opracowania nowego dokumentu studium, moc obowiązującą zachowuje obecne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski uchwalone w 2002 roku ze zmianą wprowadzoną zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego w 2015 roku.

4. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do art. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy jest głównym dokumentem kształtującym zagospodarowanie lokalnej przestrzeni i stanowi podstawę wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę. Przepisy prawne nie zawierają obowiązku pokrycia całego obszaru gminy planem lub wieloma planami miejscowymi.

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stosownie do art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) jest aktem prawa miejscowego.

Ocena aktualności planów miejscowych następuje w oparciu o analizę zawartości opracowań i aktualnie obowiązującego zakresu merytorycznego, który został określony w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Art. 15 ustawy:

Ust.1. Wójt sporządza projekt planu miejscowego zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust.2-4;*
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust.2;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.*

Ust.2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- 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;*
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu;*
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;*
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;*
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do*

parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, 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;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4.

Ust.2a. Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust.3a, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu.

Ust.3. W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- 3a) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust.2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust.3a;
- 4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 7) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 9) (uchylony);
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Uwzględniając obowiązki określone w art. 32 ustawy o pizp, analizie podlega również skala obowiązujących planów miejscowych, która zgodnie z art. 16 ust.1 ustawy powinna uwzględniać następujące kryteria:

„Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku – map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000”.

Na obszarze gminy Załuski obowiązują dwa rodzaje planów:

- 1/ miejscowe plany sporządzone w oparciu o przepisy nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2/ miejscowe plany sporządzone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

uchwalone przez Radę Gminy Załuski niniejszymi uchwałami:

1. Nr 10/II/98 z dnia 29 kwietnia 1998 r.
2. Nr 10/III/98 z dnia 21 grudnia 1998 r.

3. Nr 81/XIII/2000 z dnia 30 czerwca 2000 r.
4. Nr 82/XIII/2000 z dnia 30 czerwca 2000 r.
5. Nr 83/XIII/2004 z dnia 28 stycznia 2004 r.
6. Nr 46/IX/2007 z dnia 08 sierpnia 2007 r.
7. Nr 47/X/2007 z dnia 10 października 2007 r.
8. Nr 48/X/2007 z dnia 10 października 2007 r.
9. Nr 60/XI/2007 z dnia 12 grudnia 2007 r.
10. Nr 61/XI/2007 z dnia 12 grudnia 2007 r.
11. Nr 124/XVI/2008 z dnia 24 września 2008 r.
12. Nr 206/XXVIII/2009 z dnia 09 listopada 2009 r.
13. Nr 216/XXX/2009 z dnia 30 grudnia 2009 r.
14. Nr 273/XXVIII/2010 z dnia 25 października 2010 r.
15. Nr 108/XVII/2012 z dnia 04 kwietnia 2012 r.
16. Nr 123/XX/2012 z dnia 26 września 2012 r.
17. Nr 173/XXVIII/2013 z dnia 22 lipca 2013 r.
18. Nr 32/X/2015 z dnia 25 marca 2015 r. (rozstrzygnięcie nadzorcze stwierdzające nieważność części zapisów).

Przeprowadzona analiza porównawcza wykazuje, że plany miejscowe sporządzane w oparciu o ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku mimo, iż formalnie odbiegają od obecnej regulacji prawnej, mogą być nadal narzędziem umożliwiającym prawidłowe prowadzenie procesów inwestycyjnych, wypełniając wymogi kształtowania ładu przestrzennego w oparciu o prawo lokalne. Plany te należy uznać, jako zachowujące aktualność do czasu ewentualnej aktualizacji polityki przestrzennej gminy, przeprowadzanej o ustalenia nowego studium.

Druga grupa planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy, to plany sporządzone w oparciu o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku, która wielokrotnie była poddawana zmianom częściowym. Zmiany przepisów nie spowodowały utraty ważności planów.

Należy nadmienić, iż plany miejscowe sporządzone w oparciu o przepisy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku, obecnie dotyczą nielicznych, pojedynczych działek położonych w kilku miejscowościach na terenie gminy. Znaczna część terenów objętych planami sporządzonymi w roku 1998 i 2000 utraciła moc z uwagi na uchwalenie planów miejscowych w granicach administracyjnych miejscowości: Kroczewo, Załuski, Szczytno, Przyborowice Górne, Michałówek. Wobec tego, pozostałe tereny objęte planami miejscowymi sporządzonymi na podstawie nieobowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, będą aktualizowane przy opracowaniu nowych planów miejscowych.

Prace planistyczne nad opracowaniem zmiany planu miejscowego dla miejscowości Karolinowo, Szczytniki i Michałówek zostały wstrzymane, ponieważ część złożonych wniosków jest niezgodna z obowiązującym dokumentem studium. Opracowanie nowego studium, pozwoli na kontynuację dalszych prac planistycznych.

Zmianę planu miejscowego dla fragmentów terenu w miejscowości Załuski, uchwaloną uchwałą Rady Gminy Załuski Nr 33/X/2015 z dnia 25 marca 2015 roku (dz. nr 70/5 i 70/17 oraz 118, 119 i 120), Wojewoda Mazowiecki rozstrzygnięciem nadzorczym stwierdził nieważność uchwały. Prace planistyczne dotyczące zmiany projektu uchwały zostały zakończone. Zmiana przepisów prawnych, wprowadziła wymóg sporządzenia uzasadnienia do projektu planu miejscowego. Jednym z elementów uzasadnienia jest zgodność z wynikami analizy w zagospodarowaniu przestrzennym uchwalonymi przez Radę Gminy. Przyjęta przez Radę Gminy „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski”, pozwoli na przygotowanie ww. uzasadnienia i przedłożenie ww. projektu zmiany planu miejscowego do uchwalenia.

Zgodnie z podjętą przez Radę Gminy Załuski uchwałą Nr 87/XX/2016 z dnia 27 stycznia 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu w miejscowości Szczytno, gmina Załuski, aktualnie są prowadzone prace planistyczne.

Realizacja obowiązujących planów miejscowych odbywa się poprzez wydane decyzje administracyjne, tj. decyzje o pozwoleniu na budowę.

Gmina na wniosek zainteresowanych, sporządza wypisy i wyrisy z obowiązujących planów miejscowych, które stanowią podstawę opracowania dokumentacji projektowej i wystąpienia przez inwestorów z wnioskiem o pozwolenie na budowę do Starostwa Powiatowego w Płońsku.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, mimo braku aktualności w niektórych zakresach, zachowują swą moc i nie ma podstaw prawnych, aby gmina doprowadziła ich do zgodności obowiązujących wymogów prawnych. W związku z tym uznaje się za aktualne i obowiązujące oraz zgodne z przepisami prawa.

5. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

5.1. Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W przypadku braku planu miejscowego, inwestycje są lokalizowane na podstawie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego i ustaleniu warunków zabudowy.

Decyzje o warunkach zabudowy mogą mieć wpływ na zachowanie ładu przestrzennemu gminy, gdyż wójt nie może odmówić wydania decyzji, jeżeli spełnione jest łącznie 5 warunków:

- 1) *co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;*
- 2) *teren ma dostęp do drogi publicznej;*
- 3) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
- 4) *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;*
- 5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.*

Przepisu pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.

Zgodnie z obowiązującym prawem, decyzje o warunkach zabudowy nie muszą uwzględniać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (studium nie jest aktem prawa miejscowego). W związku z tym wystąpiły przypadki zabudowy realizowanej niezgodnie z obowiązującą polityką przestrzenną gminy zawartą w studium.

W niniejszym opracowaniu analizą objęto decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w okresie od 1 stycznia 2010 roku do 31 października 2016 roku.

Wyniki analizy wydanych decyzji w poszczególnych latach przedstawiają poniższe tabele.

1/ Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy

Lp.	Rok	Ilość wydanych decyzji
1.	2010	35
2.	2011	35
3.	2012	35
4.	2013	35
5.	2014	31
6.	2015	29
7.	31.10 2016	27

2/ Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Lp.	Rok	Ilość wydanych decyzji
1.	2010	4
2.	2011	4
3.	2012	3
4.	2013	0
5.	2014	0
6.	2015	8
7.	31.10 2016	5

Z przeprowadzonej analizy decyzji o ustaleniu warunków zabudowy wynika, iż wydane decyzje dotyczą głównej mierze budowy oraz rozbudowy budynków mieszkalnych i gospodarczych w istniejącej lub tworzonej zabudowie zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

Rejony o największym zainteresowaniu inwestycyjnym, dla których wydano najwięcej decyzji, w okresie analizowanym, to miejscowości: Wrońska - 31, Kamienica - 23, Złotopolice - 22, Stróżewo - 18, Zdunowo - 16, Stare Olszyny - 15, Nowe Olszyny - 15.

Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczą budowy:

- linii elektroenergetycznych - 19 decyzji,
- budowy sali gimnastycznych – 2 decyzje,
- budowy gazociągu – 2 decyzje,
- oczyszczalni ścieków z rurociągiem – 1 decyzja.

6. Wnioski dotyczące sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz sporządzenia i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Nie analizowano wniosków złożonych do sporządzenia nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ponieważ istnieje możliwość składania wniosków do 30 listopada 2016 roku. Rozpatrzenie wniosków nastąpi na etapie prowadzonej procedury planistycznej.

Analizą objęto około 150 wniosków o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych złożonych w latach 1998 - 31.10.2016. Znaczna ilość wniosków jest wielokrotnie ponowiona, a część dotyczy

poprzednich właścicieli. Biorąc pod uwagę upływ czasu, większość wniosków należy zweryfikować. W głównej mierze dotyczą wyznaczenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, natomiast w niewielkim stopniu pod działalność gospodarczą.

7. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Plany miejscowe będą sporządzane w zależności od możliwości finansowych gminy z uwzględnieniem potrzeb społecznych. Rozpoznanie i możliwość uwzględnienia potrzeb będzie warunkowało kolejność sporządzania planów miejscowych.

Aktualnie jest przygotowywany do uchwalenia projekt planu miejscowego dla fragmentów terenów miejscowości Załuski.

Trwają prace planistyczne nad zmianą planu miejscowego dla fragmentu terenu w miejscowości Szczytno.

Zmiana planu miejscowego dla miejscowości Karolinowo, Szczytniki i Michałówek, będzie realizowana po wprowadzeniu do studium ustaleń, umożliwiających uwzględnienie oczekiwań wnioskodawców.

Opracowywanie planów miejscowych, będzie realizowane sukcesywnie w liczbie i kolejności zależnej od potrzeb inwestycyjnych wnioskujących, uzasadnionej względami społecznymi i ekonomicznymi (w tym kondycją budżetu gminy). Obszary prac planistycznych określane będą na podstawie wniosków o zmianę lub sporządzenie planu miejscowego, analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego lub jego zmiany, dostępności materiałów geodezyjnych oraz spójności przewidywanych rozwiązań z obowiązującym Studium lub nową „edycją” Studium.

8. Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

W wyniku dokonanej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Załuski stwierdza się, co następuje:

- Do czasu opracowania nowego dokumentu studium, moc obowiązującą zachowuje obecne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski uchwalone w 2002 roku ze zmianą wprowadzoną zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego w 2015 roku. Nie spełnia jednak aktualnych wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- W celu prowadzenia prawidłowej polityki przestrzennej zgodnie z potrzebami gminy oraz wymogami przepisów prawnych, prowadzone są prace planistyczne nad opracowaniem nowego dokumentu, zgodnie z podjętą przez Radę Gminy Załuski uchwałą Nr 133/XXIX/2016 z dnia 30 sierpnia 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski”.
- Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego należy uznać jako zachowujące aktualność do czasu aktualizacji lub opracowania nowych dokumentów.
- Projekt planu miejscowego dla fragmentów terenów miejscowości Załuski w najbliższym czasie zostanie przedłożony Radzie Gminy do uchwalenia.
- Aktualnie trwają prace planistyczne nad sporządzeniem zmiany planu miejscowego dla fragmentu terenu w miejscowości Szczytno.
- Prace planistyczne nad sporządzeniem zmiany planu miejscowego dla miejscowości Karolinowo, Szczytniki i Michałówek, będą realizowane po wprowadzeniu do studium ustaleń, które dopuszczają uwzględnienie oczekiwań użytkowników przestrzeni.

- Sporządzanie planów miejscowych powinno być realizowane w zależności od możliwości finansowych gminy z uwzględnieniem potrzeb społecznych. Rozpoznanie i możliwość uwzględnienia potrzeb, będzie warunkowało kolejność sporządzania planów miejscowych.
- Doraźne potrzeby inwestycyjne na terenach, które nie posiadają planów miejscowych, są zaspokajane poprzez wydawanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Sporządziła
Urszula Frączak


WÓJT
Romuald Woźniak

Przewodniczący Rady Gminy Załuski

Edward Aleksandrowski

