

**UCHWAŁA NR XLIII/293/2017
RADY GMINY ZAKROCZYM**

z dnia 10 listopada 2017 r.

w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakroczym oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) uchwała się, co następuje:

§ 1. Na podstawie dokonanej „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Zakroczym” przyjmuje się „Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Zakroczym”, określone w załączniku do uchwały, zwane dalej Wynikami analizy.

§ 2. Na podstawie Wyników analizy uznaje się za częściowo nieaktualne „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakroczym”, uchwalone w dniu 31 grudnia 2011 r. uchwałą XI/78/2011 Rady Gminy Zakroczym.

§ 3. W związku z uznaniem częściowej nieaktualności Studium, o którym mowa w § 2, stwierdza się konieczność przystąpienia do opracowania nowego Studium.

§ 4. Na podstawie Wyników analizy uznaje się za częściowo nieaktualne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, wymienione w tabeli nr 1 załącznika do niniejszej uchwały.

§ 5. W związku z uznaniem częściowej nieaktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w § 4, stwierdza się konieczność przystąpienia do ich zmiany.

§ 6. Na podstawie Wyników analizy uznaje się, iż należy kontynuować prace planistyczne nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, wymienionymi w tabeli nr 2 załącznika do niniejszej uchwały.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy
Zakroczym

/-/ **Piotr Serwatka**

Załącznik do Uchwały Nr XLIII/293/2017
Rady Gminy Zakroczym
z dnia 10 listopada 2017 r.

WYNIKI „ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY ZAKROCZYM”

Podstawą prawną sporządzenia „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Zakroczym” jest art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), zgodnie z którym „w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (...)”.

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Zakroczym” obejmuje lata 2014-2017. Została ona postanowieniem nr GKU-A-1/2017 z dnia 2.11.2017 r. – pozytywnie zaopiniowana przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy. „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, (...) co najmniej raz w czasie kadencji rady”.

Celem opracowania jest:

- 1) dokonanie oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakroczym;
- 2) analiza trendów rozwoju zabudowy, wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę;
- 3) przygotowania programu sporządzania planów miejscowych.

Analizie poddano:

1. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym,
2. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w trybie ustaw z 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
3. projekty planów będące w trakcie opracowania,
4. pozwolenia na budowę, wydane w okresie: od początku 2014 r. do 2017 r.,
5. decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydane od 2014 r. do 2017 r.
6. wnioski o zmianę przeznaczenia gruntów lub planów zagospodarowania przestrzennego,

Obszar Gminy Zakroczym, w tym miasta Zakroczym pokryty jest obowiązującymi planami miejscowymi w 34,25 %. Natomiast obszar miasta Zakroczym pokryty jest 100% obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Powierzchnia 8,88 % to tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego poza granicami miasta Zakroczym.

W wyniku przeprowadzonej „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Zakroczym” uznano za częściowo nieaktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym przewiduje znaczne obszary pod tereny rolne, zabudowę zagrodową i mieszkaniową ze znacznymi ograniczeniami powierzchni działki. Dla terenów zabudowy usługowej plan w znacznej mierze ogranicza powierzchnie zabudowy. Znacznym ograniczeniem w zabudowie jest wysokość zabudowy, ale to wynika najczęściej z położenia nieruchomości w sąsiedztwie lotniska Warszawa – Modlin.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zostały uchwalone na podstawie nieobowiązującego już Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Zakroczym. Sporządzane nowe plany zagospodarowania przestrzennego należy dostosować do obowiązującego Studium, uchwalonego w 2011 r., bądź do nowego sporządzanego Studium.

Tabela 1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Lp.	Nr i data uchwały RG	Nazwa planu	Skala planu	Pow. (ha)
1.	63/X/99 z dnia 19 lipca 1999 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakroczym – „Mazowiecka Specjalna Strefa Ekonomiczna”	1:5000	326,41
2.	IX/42/2007 z dnia 18.06.2007 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakroczym w terenach przewidzianych do urbanizacji oraz terenach, przez które przebiega ropociąg „Przyjaźń” we wsiach: Smoły, Wojszczyce, Swobodnia, Janowo oraz terenach ALP - Etap II	1:1000	132,71
3.	XI/54/2007 z dnia 26 września 2007 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym	1:2000	1996,60

Analizując wyżej wymienione plany miejscowe wzięto pod uwagę oprócz zgodności ich ustaleń z przepisami prawa, również ich aktualność w sensie merytorycznym, tj. przydatności planów miejscowych do rozwoju zabudowy na badanym obszarze miasta i gminy. Przeanalizowano jak czas obowiązywania może wpłynąć na zagospodarowanie w mieście i w gminie.

Uznano, iż możliwości inwestycyjne terenów, na których obowiązują plany miejscowe są zachwiane, albo poprzez zbyt dużą ilość dróg na terenach inwestycyjnych usługowo – produkcyjnych, rozdrobnioną strukturę własności (parcele rolnicze) i najważniejsze niskie współczynniki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wszelkie zmiany w obowiązującym planie z 2007 r. będą prowadzić do zwiększenia możliwości inwestycyjnych poszczególnych części miasta lub poszczególnych działek. Jest to działanie pozytywne, gdyż plan ten jest dokumentem, który wymaga uszczegółowienia, dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności potrzeb mieszkańców.

W 2013 roku podjęto sześć uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obszarze miasta Zakroczym, w najbliższym czasie zostaną ukończone prace nad tymi planami, co w znacznym stopniu przyczyni się do rozwoju inwestycyjnego miasta.

Tabela nr 2. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania

Lp.	Nr i data uchwały RG w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu	Nazwa planu	Pow. (ha)
1.	Nr XXIII/165/2013 z dnia 18 lipca 2013 r. zm. XXXIX/265/2017 z dnia 27 czerwca 2017 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakroczym obejmującego obręb ewidencyjny 0024 02-15	44,90
2.	Nr XXIII/166/2013 z dnia 18 lipca 2013 r. zm. XXXVI/244/2017 z dnia 25 kwietnia 2017 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakroczym obejmującego obręb ewidencyjny 0023 02-14 z wyłączeniem części działki ewidencyjnej numer 45/4 oraz obejmującego działki ewidencyjne o numerach 1, 2, 3, 4, 5, 6/1, 6/2, 7, 8, 9, położone w obrębie 0025 02-16	49,12
3.	Nr XXIII/167/2013 z dnia 18 lipca 2013 r. zm. XXXVI/243/2017 z dnia 25 kwietnia 2017 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakroczym obejmującego obręb ewidencyjny 0022 02-13	30,62
4.	Nr XXIII/168/2013 z dnia 18 lipca 2013 r. zm. XXXVI/242/2017 z dnia 25 kwietnia 2017 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakroczym obejmującego obręb ewidencyjny 0021 02-12	72,90
5.	Nr XXIII/169/2013 z dnia 18 lipca 2013 r. zm. XXXIX/266/2017 z dnia 27 czerwca 2017 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakroczym obejmującego obręb ewidencyjny 0005 01-05	97,19
6.	Nr XXX/205/2014 z dnia 15 maja 2014 r. zm. XXXIX/264/2017 z dnia 27 czerwca 2017 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakroczym obejmującego obręb ewidencyjny 0004 01-04, oraz działki ewidencyjne nr 21/2, 23, 26, 27/3, 28, 30, 34 w obrębie ewidencyjnym 0003 01-03, działkę ewidencyjną nr 20/28 w obrębie ewidencyjnym 0006 01-06, działkę ewidencyjną nr	33,14

		33/3 w obrębie ewidencyjnym 0009 01-09, działkę ewidencyjną nr 103/2, 103/3 w obrębie ewidencyjnym 0026 02 -17	
7.	Nr XXX/206/2014 z dnia 15 maja 2014 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Zakroczym obejmujący obszar działek ewidencyjnych o nr 278/5, 278/6 i 281/1 z obrębu 0005 Janowo	2,61
8.	Nr XIV/60/2015 z dnia 29 czerwca 2015 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakroczym obejmującego fragmenty miejscowości Janowo, Trębki Nowe	3,61
9.	Nr XL/275/2017 z dnia 10 sierpnia 2017 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakroczym w rejonie Lotniska Modlin	141,07
10.	Nr XL/276/2017 z dnia 10 sierpnia 2017 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakroczym w rejonie ulicy Kapitana Tadeusza Doranta	272,21

W następnym okresie należy opracowywać kolejne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych wokół lotniska, w południowej części miejscowości Zakroczym w sąsiedztwie rzeki Wisły z uwzględnieniem skarp wiślanych, parowów oraz centrum miejscowości z odtworzeniem historycznej struktury przestrzennej ze szczególnym uwzględnieniem rynku i pierzei rynkowych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakroczym zostało zatwierdzone uchwałą nr XI/78/2011 Rady Gminy Zakroczym z dnia 30 grudnia 2011 r. Przy aktualizacji studium niezbędne jest uaktualnienie zagadnień związanych z kształtowaniem polityki przestrzennej gminy, określenie kierunków zmian w jego strukturze przestrzennej oraz przeanalizowanie i zweryfikowanie przeznaczenia terenów w nawiązaniu do potrzeb społecznych i zaobserwowanych tendencji w aktywności inwestycyjnej. Niezbędne jest:

- przeanalizowanie układu komunikacyjnego Gminy;
- przeanalizowanie obszarów inwestycyjnych przewidzianych pod zabudowę;
- uwzględnienie strategii rozwoju powiatu nowodworskiego na lata 2015-2030;
- dokonanie weryfikacji terenów rolnych i leśnych wymagających uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Obowiązujące studium przyjęte w 2011 r. na dzień dzisiejszy nie wymaga natychmiastowej zmiany, mimo zmieniających się uwarunkowań. Główny rozwój gminy Zakroczym następuje w mieście Zakroczym, gdzie Studium dopuszcza wprowadzenie nowych terenów przewidzianych pod zabudowę usługową i mieszkaniową o zwiększonych parametrach w stosunku do obowiązującego planu miejscowego. W momencie zwiększenia zainteresowania inwestycyjnego pozostałych terenów gminy, będzie można rozważyć zmianę Studium.

Analizie poddano również ilość wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. W okresie 2014 – 2017 wydano 247 decyzji o pozwoleniu na budowę, 55 decyzji o warunkach zabudowy i 16 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Z analiz wynika, że największy ruch budowlany ma miejsce w mieście Zakroczym. Najwięcej wydawanych jest decyzji na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, pomimo bliskiego i bezpośredniego sąsiedztwa lotniska Warszawa – Modlin, oraz dróg krajowych. Tereny inwestycyjne w mieście Zakroczym są częściowo zablokowane przez niskie współczynniki zabudowy i zagospodarowania.

Większość wniosków właścicieli działek dotyczy zmiany przeznaczenia terenów rolnych i zmiany parametrów zabudowy. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są instrumentem umożliwiającym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie Gminy Zakroczym. Uwzględnianie w tych planach (w miarę możliwości) - wniosków o zmianę przeznaczenia działek wpływa stymulująco na zaspokajanie potrzeb mieszkańców, zwłaszcza - w zakresie zapotrzebowania na określonego rodzaju inwestycje.

Podjęcie procedur opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i w przyszłości zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wpłynie korzystnie na kształtowanie ładu przestrzennego i przyczyni się do realizacji oczekiwań użytkowników przestrzeni co do

kierunków i zasad zagospodarowania terenów, a tym samym - do poprawienia jakości życia mieszkańców Gminy.