

Projekt

z dnia 14 czerwca 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ZAKROCZYMIU**

z dnia 2024 r.

w sprawie aktualności Planu ogólnego 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm¹⁾.) 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 oraz nowelizacji ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uznaje się konieczność przystąpienia do uchwalenia Planu Ogólnego gminy który zastąpi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

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

§ 4. W związku z uznaniem częściowej nieaktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w § 3, stwierdza się konieczność przystąpienia do ich zmiany po uchwaleniu Planu ogólnego gminy.

§ 5. 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.

§ 6. Na podstawie Wyników analizy możliwość przystąpienia do sporządzenia planów miejscowych będzie wynikało z ustaleń planu ogólnego.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

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

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Zakroczymiu

z dnia.....2024 r.

WYNIKI „ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWNIU 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), 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 2018-2023. Została ona postanowieniem nr 1/2024 z dnia 4 czerwca 2024 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 Planu ogólnego 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,
- 2) projekty planów będące w trakcie opracowania,
- 3) pozwolenia na budowę, wydane w okresie: od początku 2018 r. do 2023 r.,
- 4) decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydane od 2018 r. do 2023 r.
- 5) wnioski o zmianę przeznaczenia gruntów lub planów zagospodarowania przestrzennego,

Obszar Gminy Zakroczym, w tym miasta Zakroczym pokryty jest obowiązującymi planami miejscowymi w 40,60 %. Natomiast obszar miasta Zakroczym pokryty jest 100% obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego poza granicami miasta Zakroczym stanowią 17,68 % jej powierzchni.

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. Nieaktualność planu miejscowego na terenie miasta Zakroczym występuje wzdłuż rozbudowywanej drogi ekspresowej S7 oraz węzła komunikacyjnego „Ostrzykowizna. W momencie uregulowania kwestii dokładnego przebiegu drogi wraz ze zmianą granic działek ewidencyjnych, należy przystąpić do zmiany powyższego planu.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zostały uchwalone na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Zakroczym zatwierdzonego w 2011 r., który utracił ważność z dniem 31 grudnia 2025 r. Od 2026 r. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będą mogły być zatwierdzone jedynie w oparciu o uchwalony Plan ogólny gminy.

Tabela 1. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego częściowo nieaktualnych

Lp	Nazwa planu
1	Miejsowy 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 - uchwała nr IX/42/2007 Rady Gminy Zakroczym z dnia 18.06.2007 r.
2	Miejsowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym - uchwała nr XI/54/2007 Rady Gminy Zakroczym z dnia 26 września 2007 r.

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.

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

Lp	Nazwa planu
1	Uchwała Nr XLIX/455/2022 Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia 10 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 0001 Błogosławie w gminie Zakroczym
2	Uchwała Nr LXXIII/710/2024 Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 0014 Trębki Nowe w gminie Zakroczym
3	Uchwała Nr LXXIII/711/2024 Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 0015 Trębki Stare w gminie Zakroczym
4	Uchwała Nr LXXIII/712/2024 Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 0010 Smoszewo i części obrębu 0018 Wygoda Smoszevska w gminie Zakroczym

W następnym okresie należy opracowywać kolejne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w oparciu o nowy dokument – Plan ogólny gminy. Plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego, którego ustalenia będą uwzględniać uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy. Priorytetem programu sporządzania dokumentów planistycznych będzie aktualizacja planów miejscowych obszarów położonych wzdłuż trasy S7 oraz sporządzenie planów miejscowych przeznaczających nowe tereny pod zabudowę usługowo-produkcyjną.

Analizie poddano również ilość wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. W okresie 2018 – 2023 wydano 359 decyzji o pozwoleniu na budowę, 143 decyzji o warunkach zabudowy i 30 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.

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 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.

Wnioski dotyczące nowych kierunków rozwoju gminy.

- Rozwój terenów usługowo-produkcyjnych wzdłuż tras krajowych, oraz Lotniska Modlin,
- Rozwój terenów rekreacyjnych i zabudowy mieszkaniowej w obszarze położonym nad Wisłą wraz z wyznaczeniem tras pieszo-rowerowych,
- W obszarach wiejskich przekształcenie części terenów rolnych w obszary zabudowy mieszkaniowej.
- Powiększenie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w mieście Zakroczym.

Uzasadnienie

Stosownie do zapisów art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), co najmniej raz w czasie trwania kadencji Wójt, Burmistrz lub Prezydent dokonuje oceny aktualności planu ogólnego oraz planów miejscowych.

W celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych Burmistrz Gminy 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 zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego. Przynajmniej raz w czasie kadencji rady Burmistrz Gminy jest obowiązany przekazać radzie gminy wyniki ww. analizy po zaopiniowaniu jej przez gminną komisję urbanistyczno – architektoniczną, zaś rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania zmierzające do ich zmiany.

Obecnie sporządzana „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Zakroczym” obejmuje okres od 2018 do 2023 r. wraz z wnioskami i programem sporządzania planów miejscowych na kolejne lata. Opracowanie to może stanowić podstawę podjęcia przez Radę Gminy Zakroczym uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.