



Wójt Gminy Długosiodło



**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY DŁUGOSIODŁO ORAZ
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCEGO NA OBSZARZE
GMINY DŁUGOSIODŁO**

OPRACOWANIE:

mgr inż. Hanna Czajkowska
członek Okręgowej Izby Urbanistów
z siedzibą w Warszawie, nr 385

mgr inż. Olga Kowalska

PHU MAXI Usługi Urbanistyczne
ul. Władysława IV 14, 86-300 Grudziądz
pracownia w Warszawie

Warszawa, 2017 r.

SPIS TREŚCI

SPIS TREŚCI	2
WSTĘP	3
1. WPROWADZENIE	4
1.1. CEL I PODSTAWA SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA	4
1.2. ZAKRES OPRACOWANIA	4
1.3. MATERIAŁY WYJŚCIOWE	5
2. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DŁUGOSIODŁO	5
2.1. ANALIZA ZGODNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DŁUGOSIODŁO Z PRZEPISAMI PRAWA	5
2.1.1. Analiza zgodności ustaleń obowiązującego Studium z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.)	5
2.1.1. Analiza zgodności ustaleń obowiązującego Studium z rozporządzeniem w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	10
2.2. OCENA SPÓJNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DŁUGOSIODŁO Z DOKUMENTAMI SZCZEBŁA LOKALNEGO I REGIONALNEGO	14
2.2.1. Ocena spójności Studium ze Strategią Rozwoju Gminy Długosiodło	14
2.2.2. Ocena spójności Studium z polityką przestrzenną województwa	15
3. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCEGO NA OBSZARZE GMINY DŁUGOSIODŁO	16
3.1. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCYCH NA OBSZARZE GMINY DŁUGOSIODŁO	16
3.2. ANALIZA ZGODNOŚCI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU GMINY DŁUGOSIODŁO Z PRZEPISAMI PRAWA	17
3.2.1. Analiza zgodności ustaleń planu miejscowego z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.)	17
3.2.2. Analiza zgodności ustaleń obowiązującego planu miejscowego z rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz rozporządzeniem w sprawie zasad techniki prawodawczej	19
3.3. ANALIZA ZGODNOŚCI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCEGO NA OBSZARZE GMINY DŁUGOSIODŁO ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DŁUGOSIODŁO	22
4. ANALIZA RUCHU BUDOWLANEGO NA OBSZARZE GMINY DŁUGOSIODŁO	23
4.3. ANALIZA WNIOSKÓW W SPRAWIE ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO OBOWIĄZUJĄCEGO DLA OBSZARU GMINY DŁUGOSIODŁO	26
5. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	33
6. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DŁUGOSIODŁO	39
7. WNIOSKI I PODSUMOWANIE	40
SPIS RYCIN	42
SPIS TABEL	42
SPIS WYKRESÓW	42

WSTĘP

Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 poz. 446 ze zm.), prowadzenie polityki z zakresu gospodarowania przestrzenią i zapewnienia ładu przestrzennego na obszarze gminy należy do zadań własnych gminy. Zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego, zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy określone są w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 poz. 778 ze zm.).

Podstawowym dokumentem planistycznym związanym z kształtowaniem i prowadzeniem polityki przestrzennej, w tym z określeniem lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwane dalej *studium*. Sporządzane jest ono przez wójta gminy dla obszaru w granicach administracyjnych gminy. Zgodnie z art. 9 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Studium nie jest aktem prawa miejscowego, jednak zgodnie z art. 9 ust. 4 wiąże organy gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zwanych dalej *planami miejscowymi*.

Polityka przestrzenna gminy Długosiodło jest realizowana na podstawie obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Długosiodło, opracowanego na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 1999 r. nr 15 poz. 139 ze zm.), przyjętego uchwałą nr IV/20/2002 Rady Gminy Długosiodło z dnia 27 grudnia 2002 r. Dnia 31 marca 2011 r. Rada Gminy Długosiodło podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia nowego Studium, które nie zostało ostatecznie ukończone. Aktualnie obowiązującą uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia „nowej edycji” Studium jest uchwała nr XVI/181/2016 Rady Gminy Długosiodło z dnia 23 września 2016 r.

Zgodnie z art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plany miejscowe są aktami prawa miejscowego tworzonymi w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym inwestycji celu publicznego oraz określania sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Za ich sporządzenie odpowiada rada gminy. Przed podjęciem uchwały o przyjęciu planu miejscowego, wójt gminy zobowiązany jest do wykonania analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Obszar gminy Długosiodło posiada 100% pokrycie swojej powierzchni obowiązującym planem miejscowym uchwalonym w 2004 r. (uchwała nr XX/134/2004 Rady Gminy Długosiodło z dnia 5 listopada 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Długosiodło) na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717 ze zm.). Ze względu na całkowite pokrycie obszaru gminy planem miejscowym, polityka przestrzenna gminy nie jest prowadzona w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,

Utrata aktualności Studium oraz obowiązującego planu miejscowego może być związana ze: zmianą przepisów, na podstawie których są sporządzane lub przepisów odrębnych mających zastosowanie w sporządzaniu dokumentów planistycznych oraz zmianą uwarunkowań, będących podstawą do sporządzenia dokumentów planistycznych w szczególności wpłynięciem nowych wniosków inwestorów, mieszkańców oraz organów właściwych do opiniowania i uzgadniania dokumentów planistycznych. Planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym, co oznacza konieczność monitorowania zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz sporządzania okresowej oceny przyjętych celów rozwoju i kierunków polityki przestrzennej pod względem zmieniających się uwarunkowań i potrzeb gminy. Jest to warunkiem utrzymania ładu przestrzennego i wzmocnienia zrównoważonego rozwoju gminy.

1. WPROWADZENIE

1.1. CEL I PODSTAWA SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA

Celem opracowania jest ocena aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Długosiodło oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego na obszarze gminy Długosiodło, a dalej - zidentyfikowanie potrzeb zmian w Studium oraz ocena potrzeb sporządzenia zmian planu. Prowadzić ma to do zoptymalizowania działań w zakresie planowania przestrzennego w gminie.

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy ma obowiązek wykonania, co najmniej raz w czasie kadencji Rady Gminy, analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenę postępów w opracowaniu planów miejscowych oraz wieloletni program ich sporządzania.

Opracowanie zostało sporządzone na podstawie umowy zawartej w dniu 1 września 2016 roku na wykonanie oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Długosiodło oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego na obszarze gminy Długosiodło pomiędzy Gminą Długosiodło a PHU Maxi Usługi Urbanistyczne.

1.2. ZAKRES OPRACOWANIA

Stosownie do art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, opracowanie obejmuje analizę aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Długosiodło oraz obowiązującego na jej obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. w szczególności aktualność w stosunku do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktów wykonawczych ustawy dotyczących studium i planu miejscowego, dokumentów szczebla lokalnego oraz regionalnego, wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę oraz wniosków w sprawie Studium i zmiany lub sporządzenia planu miejscowego złożonych przez zainteresowane osoby i jednostki. Opracowanie obejmuje ponadto analizę zgodności obowiązującego planu miejscowego ze Studium. W celu oceny wpływu ustaleń obowiązujących dokumentów

planistycznych na stan ładu przestrzennego gminy dokonano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w stosunku do ustaleń w nich zawartych.

1.3. MATERIAŁY WYJŚCIOWE

Wykorzystano następujące materiały:

- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Długosiodło przyjęte uchwałą nr IV/20/2002 Rady Gminy Długosiodło z dnia 27 grudnia 2002 r.,
- uchwała nr XX/134/2004 Rady Gminy Długosiodło z dnia 5 listopada 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Długosiodło,
- wykaz wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Długosiodło,
- rejestr pozwoleń na budowę wydanych w latach 2010-2015 r. na terenie gminy Długosiodło,
- ewidencja gruntów i budynków,
- mapy topograficzne uzyskane z Centralnego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej,
- materiały kartograficzne z zasobu Geoportal.gov.pl.

2. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DŁUGOSIODŁO

2.1. ANALIZA ZGODNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DŁUGOSIODŁO Z PRZEPISAMI PRAWA

2.1.1. Analiza zgodności ustaleń obowiązującego Studium z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.)

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Długosiodło opracowane zostało na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 1999 r. nr 15 poz. 139 ze zm.), która utraciła moc 12 lipca 2003 r. Studium przyjęte zostało uchwałą IV/20/2002 Rady Gminy Długosiodło z dnia 27 grudnia 2002 r. Dnia 31 marca 2011 r. Rada Gminy Długosiodło podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia „nowej edycji” Studium jednak nie zostało ono ostatecznie sporządzone. Aktualnie obowiązującą uchwałą inicjującą, stanowiącą podstawę rozpoczęcia trwającej obecnie procedury sporządzania nowego dokumentu, jest uchwała nr XVI/181/2016 Rady Gminy Długosiodło z dnia 23 września 2016 r.

Obowiązujące Studium składa się z części tekstowej, zawierającej pięć rozdziałów (Wstęp, Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, Główne problemy rozwoju przestrzennego gminy, Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, Tereny wskazane do objęcia sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) oraz z części graficznej (rysunki Studium: uwarunkowania rozwoju i kierunki zagospodarowania). W rozumieniu ówczesnie obowiązujących przepisów,

Studium zostało sporządzone dokładnie (w szczególności uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy), spełniając wymogi nałożone przez obowiązującą wówczas ustawę a dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U z 1999 r. nr 15 poz. 139 ze zm.), jednak w odniesieniu do wymogów określonych w aktualnie obowiązującej ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) Studium uznaje się za nieaktualne i niedostosowane do zadań, jakie w obecnym stanie prawnym realizować powinno studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Od momentu uchwalenia Studium dla gminy Długosiodło zaszły znaczne zmiany w prawodawstwie związanym z planowaniem przestrzennym. Nowe przepisy, w tym w szczególności wprowadzona w 2003 r. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w ostatnim czasie ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 poz. 1777 ze zm.) rozszerzyły znacząco zakres obligatoryjnej treści studium, co znacząco wpływa na przyjęte kierunki zagospodarowania przestrzennego głównie w zakresie struktury funkcjonalnej, w tym terenów zainwestowania. Wśród przykładów innych zmian legislacyjnych, które rozszerzyły zakres obligatoryjnej treści Studium należy wymienić:

- 1) zmianę ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonaną w 2015 r. z związku z przekazaniem przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie w 2015 r. map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego, sporządzonych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, na których wskazano m.in. obszary szczególnego zagrożenia powodzią (1% i 10%), o których mowa w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 469 ze zm.). Obszary te zostały wskazane w dolinie Narwi na obszarze gminy Długosiodło. Zgodnie z art. 88f ust. 5 ustawy Prawo wodne, przedstawione na mapach zagrożenia powodziowego obszary stanowią podstawę do planowania i zagospodarowania przestrzennego na różnych poziomach, a granice obszarów zagrożenia powodziowego, o których mowa w art. 88d ust. 2, uwzględnia się m.in. w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
- 2) ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r. nr 92 poz. 880) zawierającą m.in. przepisy o ochronie przyrody regulujące powołanie obszarów Natura 2000 oraz przygotowywanie planów ochrony i planów zadań ochronnych tych obszarów, a także zasady gospodarowania na tych obszarach, zasady ochrony i monitoringu, nadzór nad obszarami oraz zawiera przepisy karne za naruszanie zakazów obowiązujących w obrębie obszarów Natura 2000. Na obszarze gminy Długosiodło wyznaczone zostały trzy obszary Natura 2000: Bagno Pulwy PLB140015, Puszcza Biała PLB140007 i Dolina Dolnej Narwi PLB140014. Dla ochrony obszarów Natura 2000 podstawową rolę odgrywa planowanie przestrzenne na szczeblu gminnym i lokalnym, ponieważ dopiero na tych poziomach możliwa jest względnie obiektywna ocena uwarunkowań związanych z oddziaływaniem planowanego zagospodarowania na środowisko przyrodnicze, w tym obszary Natura 2000.

Zakres merytoryczny, jaki aktualnie powinna uwzględniać część studium dotycząca uwarunkowań określony został w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.).

Zgodnie z nim, **przy sporządzaniu nowego Studium konieczne jest określenie następujących uwarunkowań**, których nie zawiera aktualnie obowiązujące Studium¹: stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony, stan prawny gruntów, występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia, wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej, występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych, występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla, występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych, zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych. Poza wyżej wymienionymi określenia wymagają także zagadnienia, które w obowiązującym Studium są niekompletne, czego przykładem jest opis dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu, w którym brakuje charakterystyki zagospodarowania przestrzennego w skali obszaru całej gminy (w Studium znajduje się jedynie opis ustaleń planów miejscowych, sieci osadniczej oraz struktury funkcjonalno-przestrzennej kilku miejscowości). Podkreślić należy, że część uwarunkowań opisana została szczegółowo (np. uwarunkowania przyrodnicze), jednak ze względu na czas, który upłynął od uchwalenia Studium, informacje tam zawarte, należy zweryfikować i w miarę potrzeby zaktualizować (ze względu na fakt, iż będą stanowiły podstawę do określania nowych kierunków rozwoju przestrzennego gminy).

Kierunki rozwoju przestrzennego gminy nie zawierają szczegółowo określonych ograniczeń i możliwości w zagospodarowaniu poszczególnych terenów gminy, w tym w szczególności nie zawierają funkcji kierunkowych dla poszczególnych terenów i wskaźników dotyczących ich zagospodarowania oraz użytkowania. W części tekstowej i na rysunku Studium określono jedynie ogólne kierunki rozwoju obszarów zainwestowanych lub preferowanych do zainwestowania w skali obszarów poszczególnych miejscowości (np. „kierunek zabudowy mieszkaniowej, usług publicznych i komercyjnych, działalności gospodarczej w tym działalności gospodarczej o charakterze drobnej wytwórczości produkcyjnej lub usługowej na obszarze miejscowości Długosiodło, Chrzczanka Włociańska, Blochy”), a także nieliczne tereny wyłączone z zabudowy (wskazane w pasach technicznych linii energetycznych, na terenie zarezerwowanym pod budowę drogi Pasiaki - Wyszków, w strefie wokół cmentarza, w dolinach rzek Wymakracz, Ostrówek i Struga oraz w obszarze źródłiskowym rzeki Strugi). Ponadto dla jednego z kierunków nie określono ani w tekście ani na rysunku Studium zasięgu jego obowiązywania („kierunek zabudowy lotniskowej z ograniczeniem do wyznaczonych terenów w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego lub adaptacji opuszczonych siedlisk rolniczych”).

Zakres tematyczny, jaki aktualnie powinna uwzględniać część studium dotycząca kierunków zagospodarowania przestrzennego, określony został w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.). Zgodnie z nim, **przy sporządzaniu nowego Studium konieczne jest określenie następujących kierunków**, których nie zawiera aktualnie obowiązujące

¹Zagadnienia zostały wymienione zgodnie z kolejnością określoną w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.).

Studium²: wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych, obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny, granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

Nowe Studium wymaga ponadto opracowania zagadnień określonych w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzonych ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777 ze zm.) oraz ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 ze zm.). Do zmian tych należy m.in. **obowiązek uwzględniania bilansu terenów w kierunkach zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów a także w kierunkach i wskaźnikach dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów.** Bilans ten opracowywany jest z uwzględnieniem analiz wykonywanych w części dotyczącej uwarunkowań studium:

- analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych;
- prognoz demograficznych, w tym uwzględniających, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego;
- możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:

- 1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 2) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 3) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt. 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 4) porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt. 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na

² Zagadnienia zostały wymienione zgodnie z kolejnością określoną w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.).

funkcje zabudowy, o której mowa w pkt. 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt. 1:

a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt. 2 i 3,

b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt. 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;

5) określa się:

a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,

b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt. 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt. 4 lit. a, poza tymi obszarami;

6) w przypadku, gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt. 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt. 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.

Zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji w przypadku określania zapotrzebowania na nową zabudowę bierze się pod uwagę: perspektywę nie dłuższą niż 30 lat i niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%.

Należy podkreślić, że w przypadku niekorzystnych trendów demograficznych i/lub warunków społeczno-ekonomicznych gminy Długosiodło, przy jednoczesnych dużych rezerwach terenowych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym, może zajść konieczność zmiany przyjętych kierunków rozwoju, polegającej na ograniczeniu zabudowy i zainwestowania w nowym Studium.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Długosiodło nie jest aktualne i kompletne w zakresie rozwiązań merytorycznych, nie spełnia także aktualnych wymagań ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) - wymaga ono zmiany.

2.1.2. Analiza zgodności ustaleń obowiązującego Studium z rozporządzeniem w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Z związku z uchwaleniem obowiązującego Studium Gminy Długosiodło w 2002 r. na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. (t. j. Dz. U z 1999 r. nr 15 poz. 139 ze zm.), zostało ono sporządzone zgodnie z zarządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie rodzajów i wzorów dokumentów stosowanych w pracach planistycznych (M.P. 1995 nr 3 poz. 40). Aktualnie obowiązującym dokumentem określającym wymagany zakres projektu studium jest rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. nr 118 poz. 1233) - zwane dalej *rozporządzeniem*.

Zgodnie z § 4 ust. 1 rozporządzenia projekt studium powinien zawierać:

- 1) część określającą uwarunkowania (sporządzoną zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w formie tekstowej i graficznej,
- 2) część tekstową zawierającą ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy (zgodnie z art. 10 ust. 2 ww. ustawy),
- 3) rysunek przedstawiający w formie graficznej ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, a także granice obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ww. ustawy,
- 4) uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu studium.

W odniesieniu do ww. przepisu rozporządzenia należy wskazać na brak w obowiązującym Studium uzasadnienia zawierającego objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń studium.

W Tabelach 1 i 2 przeanalizowano zgodność wymogów dotyczących stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń części tekstowej studium oraz przy stosowaniu oznaczeń, nazewnictwa i standardów przy sporządzaniu rysunku studium, określonych w § 6 i § 7 rozporządzenia, z zakresem merytorycznym obowiązującego Studium. **Uwzględnienie wymogów tych konieczne jest przy sporządzaniu nowego Studium.**

Tabela 1. Analiza zgodności obowiązującego Studium z wymogami określonymi w § 6 rozporządzenia w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Paragraf	Treść przepisu rozporządzenia	Ocena zgodności przepisu rozporządzenia ze Studium
§ 6	<i>Ustala się następujące wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń części tekstowej projektu studium:</i>	
Pkt. 1	<i>ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów powinny określać dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, a także zawierać wytyczne ich określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</i>	Treść Studium jest częściowo niezgodna z przepisem rozporządzenia. W Studium określono w mało szczegółowy sposób ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej

		gminy, brakuje dopuszczalnego zakresu i ograniczenia zmian oraz wytycznych do określania zmian w planach miejscowych.
Pkt. 2	<i>ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów powinny w szczególności określać minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, uwzględniające wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju, wskazywać tereny do wyłączenia spod zabudowy, a także zawierać wytyczne określania tych wymagań w planach miejscowych</i>	Treść Studium jest częściowo niezgodna z przepisem rozporządzenia. W Studium nie określono funkcji kierunkowych dla poszczególnych terenów, wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów oraz wytycznych określania wskazanych wymagań w planach miejscowych. W Studium wskazano tereny wyłączone spod zabudowy.
Pkt. 3	<i>ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk powinny zawierać w szczególności wytyczne ich określania w planach miejscowych, wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem studium, a także uzdrowisk, o których mowa w ustawie z dnia 17 czerwca 1966 r. o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym³</i>	Treść Studium jest częściowo niezgodna z przepisem rozporządzenia. W Studium określono ogólne zasady ochrony środowiska i jego zasobów, brakuje jednak zasad dotyczących ochrony krajobrazu kulturowego oraz wytycznych do określania zasad ochrony tej w planach miejscowych.
Pkt. 4	<i>ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej powinny zawierać w szczególności wytyczne określania tych zasad w planach miejscowych, wynikające z potrzeb ochrony zabytków i parków kulturowych, o których mowa w art. 19 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami</i>	Treść Studium zgodna z przepisem rozporządzenia.
Pkt. 5	<i>ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać w szczególności wytyczne określania w planach miejscowych wykorzystania i rozwijania potencjału już istniejących systemów oraz koordynacji lokalnych i ponadlokalnych zamierzeń inwestycyjnych</i>	Treść Studium zgodna z przepisem rozporządzenia.
Pkt. 6	<i>ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej powinny określać w szczególności obszary, w których planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne</i>	Treść Studium niezgodna z przepisem rozporządzenia. W Studium nie wskazano ustaleń dotyczących kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej oraz obszarów planowanych zmian w przeznaczeniu gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

(źródło: opracowanie własne)

³ Ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym zastąpiona została ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych

Tabela 2. Analiza zgodności obowiązującego Studium z wymogami określonymi w § 7 rozporządzenia w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

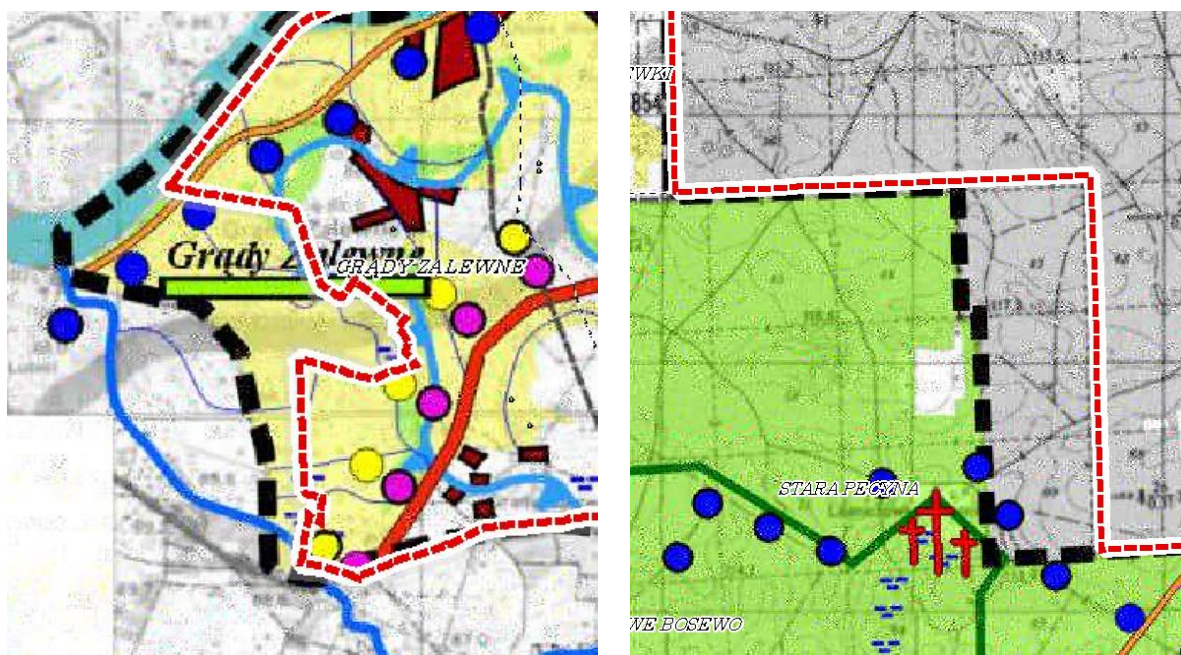
Paragraf	Treść przepisu rozporządzenia	Ocena zgodności przepisu rozporządzenia ze Studium
§ 7	<i>Ustala się następujące wymogi dotyczące stosowania oznaczeń, nazewnictwa i standardów przy sporządzaniu rysunku projektu studium:</i>	
Pkt. 1	<i>Rysunek projektu studium powinien zawierać:</i>	
	<i>granice obszaru objętego studium lub jego zmianą</i>	<p>Część graficzna Studium w większości zgodna z przepisem rozporządzenia.</p> <p>Na rysunkach Studium (uwarunkowania i kierunki zagospodarowania) przedstawiono granicę obszaru gminy Długosiodło, jako obszaru objętego Studium, jednak w przebiegu granicy tej występują błędy (szczegółowo opisane niżej)</p>
	<i>granice terenów zamkniętych</i>	<p>Część graficzna Studium niezgodna z przepisem rozporządzenia.</p> <p>Na rysunkach Studium (uwarunkowania i kierunki zagospodarowania) brakuje oznaczenia terenów zamkniętych - terenów kolejowych.</p>
	<i>określenie granic i oznaczenia obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, w tym: terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a także symbole literowe i numery wyróżniające je spośród innych obszarów</i>	<p>Część graficzna Studium w większości niezgodna z przepisem rozporządzenia.</p> <p>Na rysunkach Studium (uwarunkowania i kierunki zagospodarowania) wskazano obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych aktualnych na czas sporządzania obowiązującego Studium (np. lasy ochronne, pomniki przyrody). Na rysunku nie wskazano terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, pomimo iż takie tereny na obszarze gminy występują.</p>
	<i>określenie granic obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy, a także symbole literowe i numery wyróżniające je spośród innych obszarów</i>	<p>Część graficzna Studium w większości niezgodna z przepisem rozporządzenia.</p> <p>Podobnie jak w przypadku części tekstowej (opisanej powyżej), tak i w części graficznej Studium brakuje oznaczenia części zagadnień, w tym w szczególności kierunkowego przeznaczenia terenów gminy - w formie powierzchniowej oznaczone zostały jedynie tereny: zainwestowane i przeznaczone do zainwestowania według</p>

		obowiązujących planów miejscowych (które straciły ważność po wejściu w życie nowej ustawy) - oznaczone na Załączniku graficznym do niniejszej analizy - a ponadto lasy, kompleksy łąk i pastwisk. Na rysunku brakuje ponadto oznaczeń literowych wyróżniających poszczególne tereny spośród innych obszarów.
	<i>objaśnienia wszystkich użytych na rysunku projektu studium oznaczeń i symboli</i>	Część graficzna Studium zgodna z przepisem rozporządzenia.
Pkt. 2	<i>granice obszarów, o których mowa w pkt. 1, określa się na rysunku projektu studium w sposób dostosowany do skali mapy, na której jest sporządzony</i>	Część graficzna Studium zgodna z przepisem rozporządzenia.
Pkt. 3	<i>przy sporządzaniu rysunku projektu studium należy używać oznaczeń, nazewnictwa i standardów umożliwiających jednoznaczne powiązanie części tekstowej projektu studium z rysunkiem projektu studium</i>	Część graficzna Studium zgodna z przepisem rozporządzenia. Część graficzna Studium jest spójna z częścią tekstową - część graficzna zawiera przestrzenną reprezentację kierunków rozwoju gminy określonych w tekście, a obie części Studium (tekstowa i graficzna) pozostają na takim samym stopniu ogólności.
Pkt. 4	<i>barwne oznaczenia graficzne i literowe, a także symbole i nazewnictwo na rysunku projektu studium, należy stosować w sposób umożliwiający porównanie ustaleń studium z projektami planów miejscowych, sporządzanych z ustaleniami studium</i>	Część graficzna Studium zgodna z przepisem rozporządzenia.
Pkt. 5	<i>oznaczenia graficzne na rysunku projektu studium należy stosować w sposób przejrzysty, zapewniając jego czytelność, w tym czytelność mapy, na której jest on sporządzony.</i>	Część graficzna Studium zgodna z przepisem rozporządzenia.

(źródło: opracowanie własne)

Część graficzna Studium (zarówno uwarunkowania, jak i kierunki rozwoju przestrzennego gminy) została sporządzona na kopii mapy topograficznej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (zgodnie z § 5 ust. 1 rozporządzenia), jednak załączniki te nie posiadają określonej skali (ani w formie liczbowej ani podziałki liniowej). Jednak pomimo tego, że format wydruków załączników graficznych jest zbliżony do formatu a2 (a więc jest znacznie mniejszy niż przy zastosowaniu zgodnej z przepisami skali opracowania od 1:5 000 do 1:25 000), są one czytelne (co wskazano także w Tabeli 2).

Wśród błędów wskazanych w części graficznej Studium przedstawionych w Tabeli 2, wskazano nieprawidłowe oznaczenie granicy administracyjnej gminy w odniesieniu do jej faktycznego przebiegu zgodnie z Państwowym Rejestrem Granic. Błędy te dotyczą m.in. granicy administracyjnej w zachodniej części gminy w pobliżu Grądów Zalewnych oraz we wschodniej części gminy w pobliżu Starej Pecyny (Rycina 1).



Rycina 1. Przykłady rozbieżności w oznaczeniu granicy administracyjnej gminy w odniesieniu do faktycznego jej przebiegu zgodnie z Państwowym Rejestrem Granic; **czerwoną przerywaną linią** oznaczono faktyczny przebieg granicy gminy. (źródło: opracowanie własne na podstawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Długosiodło)

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Długosiodło nie spełnia większości wymogów dotyczących stosowania standardów określonych w rozporządzeniu w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w szczególności dotyczących zakresu treści tekstowej Studium oraz skali rysunków Studium.

2.2. Ocena spójności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Długosiodło z dokumentami szczebla lokalnego i regionalnego

Konieczność oceny spójności Studium z dokumentami szczebla lokalnego i regionalnego wynika z art. 9 ust. 2, art. 10 ust. 1 pkt. 14 oraz art. 10 ust. 2 pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które zobowiązują Radę Gminy do uwzględnienia w studium zasad określonych w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustaleń strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz zadań służących realizacji ponadlokalnych inwestycji celu publicznego, strategii rozwoju gminy oraz zadań służących realizacji lokalnych inwestycji celu publicznego.

2.2.1. Ocena spójności Studium ze Strategią Rozwoju Gminy Długosiodło

Władze samorządowe Gminy Długosiodło uchwałyli Strategię Rozwoju Gminy Długosiodło na lata 2016-2020 z perspektywą do 2025 r. (uchwała Rady Gminy Długosiodło nr XII/147/2016 z dnia 17 marca 2016 r.). W Strategii określone zostały strategiczne kierunki działań dla dwóch obszarów priorytetowych - Nowoczesna Gospodarka i Wysoka Jakość Życia. Dla obszarów tych zaplanowane zostały „zadania flagowe” o charakterze inwestycyjnym, np. budowa nowych dróg gminnych, budowa

lokalnej ciepłowni na biomasę w miejscowości Długosiodło, które wymagają uwzględnienia zarówno w planie miejscowym, jak i w Studium.

W związku z tym, że obowiązujące Studium Gminy Długosiodło zostało uchwalone przed przyjęciem aktualnej Strategii Rozwoju Gminy, nie może ono stanowić skutecznego narzędzia realizacyjnego Strategii, w tym nie pozwala na koordynację procesów rozwojowych.

2.2.2. Ocena spójności Studium z polityką przestrzenną województwa

Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 roku przyjęta została uchwałą nr 158/13 z dnia 28 października 2013 r. Dokument ten spełnia zapisy ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa oraz ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, które zobowiązują samorząd województwa do prowadzenia polityki rozwoju na podstawie strategii rozwoju, przy pomocy programów służących osiągnięciu celów określonych w ustawie. W Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2030 wskazano główne wyzwania i cele rozwoju regionu oraz sprecyzowano kierunki działań, które ma zrealizować samorząd województwa oraz inne podmioty. Z uwagi na uchwalenie obowiązującego Studium kilka lat przed wejściem w życie Strategii, nie uwzględnia ono celów strategicznych w niej określonych.

Plan zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego został przyjęty uchwałą nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 r. Dokument ten określa zasady organizacji przestrzennej województwa oraz podstawowe elementy układu przestrzennego, w tym ich zróżnicowanie i wzajemne relacje. Wśród ustaleń planu dotyczących obszaru gminy Długosiodło należy wymienić np.

1. projektowaną drogę wojewódzką Ostrołęka - Wyszaków,
2. modernizację linii kolejowej nr 29 relacji Tłuszcz – Ostrołęka,
3. planowaną budowę linii 400 kV Ostrołęka - Stanisławów,
4. kurpiowski region etnograficzny Kurpie Białe oraz pasmo przyrodniczo-kulturowe osadnictwa drobnoszlacheckiego.

W związku z tym, że aktualny Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego uchwalony został wiele lat po uchwaleniu Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Długosiodło, jego zapisy nie uwzględniają aktualnych kierunków rozwoju oraz planowanych inwestycji ponadlokalnych w województwie mazowieckim.

W „nowej edycji” Studium należy uwzględnić ustalenia i zapisy aktualnie obowiązujących dokumentów planistycznych i strategicznych szczebla lokalnego i regionalnego.

3. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCEGO NA OBSZARZE GMINY DŁUGOSIODŁO

3.1. Ocena postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Długosiodło

Gmina Długosiodło prowadzi politykę przestrzenną na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego w 2004 r. obejmującego cały obszar gminy w jej granicach administracyjnych (uchwała nr XX/134/2004 Rady Gminy Długosiodło z dnia 5 listopada 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Długosiodło). Został on sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717 ze zm.). Na dzień sporządzania niniejszej analizy Rada Gminy Długosiodło nie podjęła uchwał dotyczących przystąpienia do sporządzenia zmian aktualnie obowiązującego planu.

Załącznik graficzny do niniejszej analizy przedstawia w sposób graficzny zestandaryzowane przeznaczenie terenów określone w obowiązującym planie miejscowym, natomiast w Tabeli 3 zaprezentowano jego liczbową charakterystykę. Dominująca część terenów gminy Długosiodło posiada przeznaczenie na tereny rolne (ok. 51%) oraz tereny lasów (ok. 38%). Pozostałe rodzaje przeznaczenia stanowią ok. 11% pola powierzchni gminy, w tym tereny zabudowane i zainwestowane stanowią łącznie ok. 9%. W strukturze przeznaczenia terenów zabudowanych i zainwestowanych dominują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ok. 37%) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy zagrodowej (ok. 37%). Dość wysokim udziałem charakteryzują się ponadto tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, stanowiące ok. 19% terenów zainwestowanych.

Tabela 3. Struktura przeznaczenia terenu w obowiązujących planach miejscowych.

Lp.	Rodzaje przeznaczenia	Powierzchnia	
		ha	%
1	Tereny rolne	8449,74	50,64
2	Tereny lasów i dolesień	6262,19	37,53
3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	581,86	3,49
4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy zagrodowej	576,45	3,45
5	Tereny do zalesień	348,75	2,09
6	Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej	297,82	1,78
7	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	35,04	0,21
8	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	30,86	0,18
9	Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów	21,88	0,13

10	Tereny zieleni publicznej	20,83	0,12
11	Tereny zabudowy usługowej	20,54	0,12
12	Tereny infrastruktury technicznej	10,11	0,06
13	Tereny usług sportu i rekreacji	7,10	0,04
14	Tereny zabudowy usług publicznych	6,12	0,04
15	Tereny cmentarzy	5,06	0,03
16	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy rekreacji indywidualnej	4,21	0,03
17	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami	3,40	0,02
18	Tereny komunikacji	1,43	0,01
19	Tereny zabudowy usług sakralnych	1,03	0,01
20	Tereny zabudowy usług uciążliwych	0,42	0,01
SUMA		166,	100%

(źródło: opracowanie własne)

Sytuację planistyczną w gminie Długosiodło ocenia się pozytywnie, na co wpływa pokrycie całego obszaru gminy planem miejscowym uchwalonym na podstawie „nowej” ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym należy mieć na uwadze, że zmieniające się uwarunkowania rozwoju (ekonomiczne, gospodarcze, prawne) oraz wynikające z nich nowe potrzeby inwestycyjne, mogą wpływać na konieczność sporządzenia zmian obowiązującego planu lub nowych planów miejscowych. Zaleca się sporządzać je po uchwaleniu „nowej edycji” Studium.

3.2. Analiza zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Długosiodło z przepisami prawa

3.2.1. Analiza zgodności ustaleń planu miejscowego z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.)

Obowiązujący na obszarze gminy Długosiodło miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717 ze zm.). Przedmiotowy plan miejscowy wypełnia większość zakresu obligatoryjnej treści planu określonej w art. 15 ust. 2 aktualnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.). Braki pewnych ustaleń związane są w większości przypadków ze zmianami legislacyjnymi, które miały miejsce od czasu uchwalenia planu miejscowego. Wśród przykładów należy wymienić poniższe zmiany:

- 1) zmiana ustawy dokonana w 2010 roku (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871) wprowadzająca m. in. nowy zapis art. 15 ust. 2, zgodnie z którym w planie miejscowym określa się: „zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów”. W analizowanym planie miejscowym nie określono minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy.

2) zmiana ustawy dokonana w 2013 r. w związku z uchwaleniem ustawy z dnia 23 października 2013 r. o zmianie ustawy prawo ruchu drogowym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2013 r. poz. 1446) wprowadzającej obowiązek zamieszczania w ustaleniach planu m.in. „(...) minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji (...)”. Obowiązujący plan miejscowy nie wypełnia tego wymogu.

3) zmiana ustawy dokonana w 2015 r. z związku z przekazaniem przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie w 2015 r. map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego, sporządzonych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, na których wskazano m.in. obszary szczególnego zagrożenia powodzią (1% i 10%), o których mowa w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 469 ze zm.). Podobnie jak w przypadku Studium, tak i w przypadku planu miejscowego pojawiła się konieczność weryfikacji ustaleń w tym zakresie.

Należy zaznaczyć, że braki wymienione powyżej nie mogą być podstawą do stwierdzenia nieważności planu miejscowego, ale w przypadku sporządzenia nowych planów miejscowych lub zmian obowiązującego planu należy uwzględnić zmiany przepisów prawnych wymienione powyżej. Ponadto należy zwrócić szczególną uwagę na inne zmiany przepisów, w tym w szczególności:

1) zmianę ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonaną w 2015 r. z związku z uchwaleniem ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 poz. 774 ze zm.), tzw. ustawy krajobrazowej, która wprowadziła kilka uszczegółwiających zmian wymagających uwzględnienia w planach. Ze względu jednak na brak opracowanego audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego, jej zapisy nie mogą być wdrażane w sporządzanych planach do czasu opracowania tego audytu:

2) zmianę ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonaną w 2015 r. z związku z uchwaleniem ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 poz. 1777 ze zm.), wprowadzającej w odniesieniu do planów zmianę art. 15 ust. 1 zgodnie, z którym wójt sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami Studium oraz z 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 datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2; 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Analiza ustaleń obowiązującego planu miejscowego wykazała, że nie spełnia on wszystkich wymogów określonych w art. 15 ust. 2 aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), co w głównej mierze wynika ze zmian, które zaszły w przepisach prawa od czasu uchwalenia obowiązującego planu miejscowego. W przypadku sporządzania nowych planów miejscowych lub zmiany obowiązującego, należy zwrócić szczególną uwagę na zmiany przepisów związane z wyznaczeniem na obszarze gminy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oraz ze zmianami związanymi z uchwaleniem ustawy o rewitalizacji oraz tzn. ustawy krajobrazowej.

3.2.2 Analiza zgodności ustaleń obowiązującego planu miejscowego z rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz rozporządzeniem w sprawie zasad techniki prawodawczej

Zakres ustaleń zawartych w planie miejscowym oraz forma i skala jego opracowania powinny odpowiadać aktualnym wymaganiom określonym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587), zwanego dalej *rozporządzeniem*. Analiza treści obowiązującego planu miejscowego w kontekście regulacji zawartych w rozporządzeniu wykazała pewne nieprawidłowości i braki, m.in.:

1. niespójność tekstu i rysunku planu: na rysunku znajdują się tereny oznaczone symbolami, dla których brak jest ustaleń w tekście planu miejscowego (U/MW, U/MW/W, UR, RMN, MW/U, RM/W, MN/ML, ZL/P). Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także § 2 pkt. 4 i § 8 ust. 2 rozporządzenia, plan miejscowy składa się zarówno z części tekstowej, jak i części graficznej. „Treść tych przepisów wyraźnie wskazuje, iż część graficzna planu powinna stanowić odzwierciedlenie zapisów części tekstowej i nie może być z nią sprzeczna. To część tekstowa planu zawiera normy prawne, rysunek planu obowiązuje więc tylko w takim zakresie, w jakim przewiduje to część tekstowa planu”(postanowienie Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 18 marca 2011 r., sygn. akt II OZ 191/11);
2. brak oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy dla większości terenów - w tekście planu w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych przeznaczeń terenu zamieszczony został zapis: „obowiązującą linię zabudowy pokazano na rysunku planu" (np. § 21 ust. 9 pkt. 3, § 22 ust. 4 uchwały) pomimo braku wskazania linii zabudowy na załączniku graficznym dla większości terenów (występuje kolejna niezgodność części tekstowej i graficznej planu). Ustalenia tekstowe dotyczące nieprzekraczalnych linii zabudowy zamieszczone zostały przy ustaleniach szczegółowych dla terenów dróg (§ 41, § 42, § 43). Ustalenia te są nieprecyzyjne, co wiąże się m. in. z określaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy dla terenów zabudowanych i poza terenami zabudowanymi, bez wyróżnienia poszczególnych kategorii przeznaczenia terenów. Zamieszczono ponadto następujące niepoprawne ustalenia, takie jak m.in.: „na terenach

zainwestowanych dopuszcza się usytuowanie obiektów w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy zgodnie z wymogami przepisów szczególnych", „utrzymuje się istniejące linie zabudowy w terenach zainwestowanych”;

3. w planie dopuszczono na terenach o przeznaczeniu zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej przeznaczenie podstawowe: „realizacja budynków mieszkalnych, inwentarskich, garażowych i gospodarczych wraz z budowlami rolniczymi, podjazdami, parkingami, małą architekturą i infrastrukturą techniczną) do realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno - pensjonatowych, agroturystycznych, rekreacji indywidualnej, obiektów i urządzeń związanych z działalnością rzemieślniczą o uciążliwości mieszczącej się w granicach własności oraz inną, nieuciążliwą działalnością gospodarczą, usługową i komunalną, co stanowi naruszenie art. 15 ust. 2 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dopuszczone tereny stanowią inne, wykluczające się wzajemnie przeznaczenia terenu. Wszystkie z dopuszczonych przeznaczeń terenu poza zabudową zagrodową i zabudową pensjonatową i agroturystyczną wymagają zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Co więcej, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 6 ustawy oraz § 4 pkt. 6 rozporządzenia, obligatoryjnym ustaleniem planu miejscowego jest określenie maksymalnej wysokości zabudowy i gabarytów obiektów, natomiast w ramach przedmiotowego przeznaczenia terenu określono jedynie maksymalną wysokość zabudowy w odniesieniu do budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej i w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, podczas gdy w skład zabudowy zagrodowej wchodzi również m.in. budynki gospodarcze i inwentarskie, a ustalenia planu dopuszczają również budynki rekreacji indywidualnej i usługowe. Należy więc uznać, że w planie miejscowym nie określono w sposób jednoznaczny i precyzyjny przeznaczenia terenu oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu (znajduje to swoje potwierdzenie w orzecznictwie, np. orzeczenie Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 9 czerwca 2014 r., sygn. akt IIOSK3083/13);
4. potraktowanie stanowisk archeologicznych oraz obszarów obserwacji i ochrony archeologicznej (A), jako oddzielnej kategorii przeznaczenia terenów (nie określając jednocześnie ustaleń szczegółowych dla tych terenów);
5. poszczególne przeznaczenia terenu (zarówno w tekście, jak i na rysunku) nie posiadają numerów wyróżniających ich spośród terenów o tym samym przeznaczeniu (§ 4 pkt. 1 rozporządzenia).

Rysunek planu miejscowego zawiera wszystkie elementy wyróżnione w § 7 rozporządzenia z wyjątkiem linii zabudowy, o których mowa wyżej. Należy podkreślić, że m.in. granice terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, które zostały oznaczone na rysunku planu są nieaktualne i wymagają aktualizacji (w związku ze zmianami przepisów prawa, o których mowa w rozdziale 3.2.1.).

Analiza treści obowiązującego planu miejscowego w kontekście regulacji zawartych w rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r.

w sprawie zasad techniki prawodawczej (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 283 ze zm.) wykazała pewne nieprawidłowości i braki, m.in.:

1. umieszczenie w tekście planu zaleceń i innego rodzaju niewiążących sugestii dla właścicieli nieruchomości, bądź potencjalnych inwestorów, jak to ma miejsce m.in. w § 18 ust. 6 uchwały: „jako preferowane zaopatrzenie w ciepło ustala się indywidualne systemy oparte na nieuciążliwych dla otoczenia źródłach energii: gaz, energię elektryczną, drewno, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, odnawialne źródła energii, zasoby energii geotermalnej na zasadach według przepisów odrębnych; jako uzupełniające źródło ciepła ustala się system centralnego ogrzewania zasilany z kotłowni lokalnych”. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy ujmować w formie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu (§ 4 rozporządzenia o zakresie planu miejscowego);
2. umieszczanie w treści planu zapisów o charakterze informacyjnym, np. załączony do planu wykaz stanowisk archeologicznych i obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
3. powtarzanie regulacji prawnych zamieszczonych w innych aktach prawa. Przykładem jest powtarzanie regulacji prawnych zawartych w przepisach odrębnych m.in. ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 ze zm.) – przede wszystkim w zakresie konieczności uzyskiwania pozwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na działania inwestycyjne prowadzone w obrębie obiektów objętych ochroną konserwatorską (m.in. § 13 ust. 2 i § 14 uchwały). Zakres kompetencji organu nadzoru konserwatorskiego oraz wymogi, które powinien spełnić inwestor prowadzący roboty budowlane przy zabytku lub też w otoczeniu zabytku, szczegółowo określone zostały w art. 2 ust. 2 pkt. 3 oraz art. 39 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 290 ze zm.), jak też w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2014, poz. 1446 ze zm.), której art. 36 określa katalog czynności wymagających pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. Bez wątpienia zatem zagadnienia te kompleksowo uregulowane zostały w przepisach rangi ustawowej, zarówno co do konieczności uzyskania przez inwestora zgody organu nadzoru konserwatorskiego na podejmowanie określonych działań inwestycyjnych w odpowiedniej formie, jak też co do obowiązku współdziałania organów w procesie budowlanym (m.in. wyrok WSA sygn. akt II SA/Wr 479/11, wyrok NSA sygn. akt II SA/Wr 1179/98). Przykładem powtarzania regulacji prawnych jest także § 5 uchwały, w którym podawane zostały wytlumaczenia pojęć, które zdefiniowane są w innych aktach prawodawczych wyższego rzędu, np. działka budowlana (art. 2 pkt. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), ład przestrzenny (art. 2 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
4. powtórzenia definicji oraz modyfikacje norm obowiązujących w aktach prawnych wyższego szczebla, czego przykładem są wytlumaczenia pojęć w § 5

uchwały, które zdefiniowane są w innych aktach prawnych w inny sposób, np. zgodnie z § 5 pkt. 17 uchwały „ilekroć w dalszych przepisach (...) uchwały mowa o powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. Nie uznaje się za powierzchnię biologicznie czynną: zieleni projektowaną na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych”. Tymczasem definicja „powierzchni biologicznie czynnej” zawarta została w § 3 pkt. 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75 poz. 690), zgodnie z którym „ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o powierzchni terenu biologicznie czynnej — rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²”. Należy więc uznać definicję zawartą w uchwale za modyfikację definicji zawartej we wskazanym rozporządzeniu.

Plan miejscowy nie spełnia wszystkich wymogów stawianych w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu planu miejscowego oraz w rozporządzeniu w sprawie zasad techniki prawodawczej. Podczas sporządzania nowych planów miejscowych lub zmian obowiązującego planu należy uwzględnić możliwość wyeliminowania błędów, nieścisłości i niezgodności wykazanych w analizie.

3.3. Analiza zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego na obszarze gminy Długosiodło ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Długosiodło

Zgodnie z art. 9 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wiąże organy gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Art. 20 ust. 1 ustawy wskazuje, że uchwalenie planu może nastąpić jedynie po stwierdzeniu przez radę gminy jego zgodności ze studium.

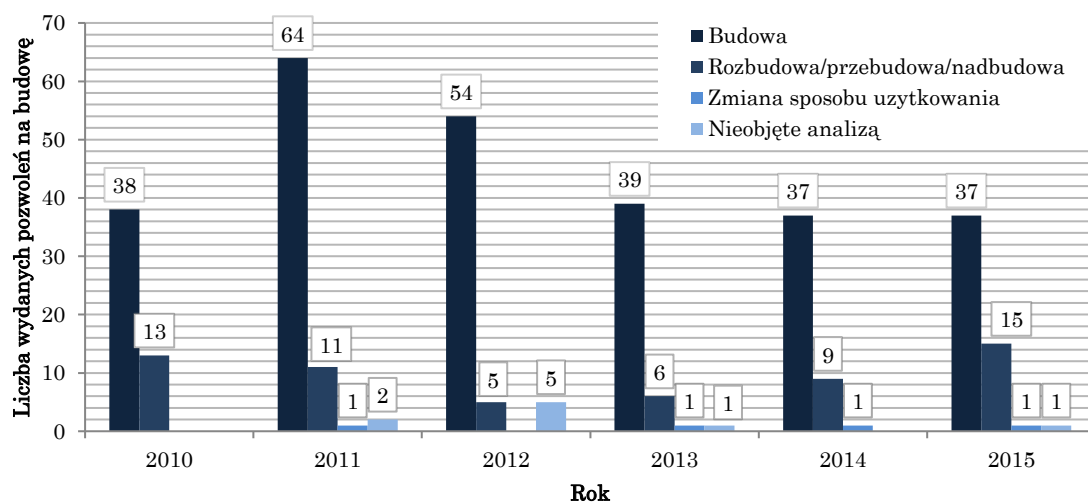
Należy podkreślić, że obowiązujące Studium sporządzone zostało na podstawie „starej” ustawy, a plan miejscowy – na podstawie „nowej” ustawy. Ponadto w związku ze stopniem ogólności sporządzenia obowiązującego Studium niemożliwe jest szczegółowe przeanalizowanie stopnia zgodności ustaleń planu miejscowego z jego zapisami wraz z przestrzennym zlokalizowaniem ewentualnych niezgodności.

W celu prowadzenia spójnej polityki przestrzennej po uchwaleniu sporządzanej aktualnie „nowej edycji” Studium zaleca się przeprowadzenie analizy zgodności jego zapisów z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego w celu wskazania obszarów, które potencjalnie mogą wymagać zmiany w planie miejscowym na zgodne ze Studium. Uchwalenie nowych planów miejscowych lub zmiana obowiązującego planu na zgodny z ustaleniami nowego Studium umożliwi pełną implementację polityki przestrzennej gminy wyrażonej w „nowej edycji” dokumentu.

4. ANALIZA RUCHU BUDOWLANEGO NA OBSZARZE GMINY DŁUGOSIODŁO

Na podstawie danych z rejestru decyzji o pozwoleniu na budowę udostępnionych przez Starostwo Powiatowe w Wyszkowie przeprowadzono analizę ruchu budowlanego na obszarze gminy Długosiodło w okresie od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2015 r.

W latach 2010-2015 w gminie Długosiodło wydano ogółem 341 pozwoleń na budowę, z czego najwięcej w 2011 r.– 78 decyzji. W kolejnych latach liczba wydanych pozwoleń na budowę zmniejszała się, co może świadczyć o malejącym zainteresowaniu zamieszkaniem i/lub inwestowaniem na obszarze gminy Długosiodło. Na Wykresie 1 przedstawiono liczbę pozwoleń wydanych w poszczególnych latach według kategorii: budowa, rozbudowa/przebudowa/nadbudowa oraz zmiana sposobu użytkowania. W przypadku, gdy pozwolenie na budowę obejmowało kilka przedmiotowych działań przyjęto następujący schemat postępowania: do kategorii budowa zaliczono pozwolenia wydane na budowę oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, a do kategorii rozbudowa, przebudowa, nadbudowa zaliczono pozwolenia wydane na rozbudowę, przebudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania. Analizy objęły ponad 97% wszystkich wydanych w latach 2010-2015 pozwoleń na budowę (332). Analizami nieobjęte zostały pozwolenia na budowę dotyczące budowy wewnętrznej instalacji gazowej (6 decyzji), budowy zjazdu z drogi publicznej (2 decyzje), budowy kanału naprawczego w warsztacie (1 decyzja).



Wykres 1. Pozwolenia na budowę wydane w latach 2010-2015 dla obszaru gminy Długosiodło
(źródło: opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Wyszkowie)

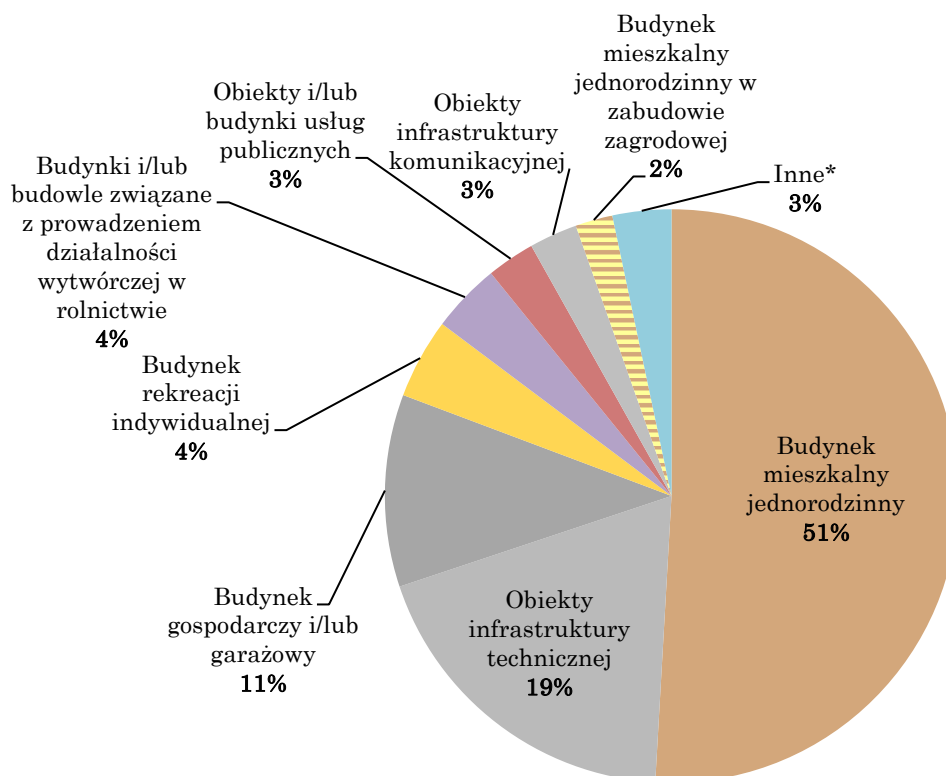
Spśród wszystkich pozwoleń objętych analizami najczęściej dotyczyło budowy obiektów – prawie 79%. Pozwolenia na rozbudowę/przebudowę/nadbudowę obiektów stanowi ok. 17%, a na zmianę sposobu użytkowania ok. 1%.

W analizowanym okresie zdecydowaną większość wśród pozwoleń na budowę stanowiły decyzje związane z: budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – prawie 50% wszystkich analizowanych decyzji, budowlami infrastruktury technicznej – prawie 19%, budynkami gospodarczymi i/lub garażowymi – prawie 11%. Pozostałe grupy pozwoleń sklasyfikowane ze względu na przedmiot decyzji stanowią mniej niż 5% każda w liczbie wszystkich decyzji. Liczbę pozwoleń na budowę wydanych w latach 2010-2015 dla obszaru gminy Długosiodło w podziale na zgeneralizowany przedmiot pozwolenia przedstawiono w Tabeli 4 i na Wykresie 2.

Tabela 4. Pozwolenia na budowę wydane w latach 2011-2015 dla obszaru gminy Długosiodło w podziale na zgeneralizowany przedmiot pozwolenia i kategorię

Zgeneralizowany przedmiot pozwolenia na budowę	Kategoria			Suma
	Budowa	Rozbudowa/ przebudowa/ nadbudowa	Zmiana sposobu użytkowania	
Budynek mieszkalny jednorodzinny	143	26	-	169
Obiekty infrastruktury technicznej	56	7	-	63
Budynek gospodarczy i/lub garażowy	34	2	-	36
Budynek rekreacji indywidualnej	12	3	-	15
Budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie zagrodowej	7	-	-	7
Budynki i/lub budowle związane z prowadzeniem działalności wytwórczej w rolnictwie	6	7	-	13
Budynek produkcyjny/skład/magazyn	5	-	-	5
Budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z budynkiem gospodarczym i/lub garażem	2	-	2	4
Budynek mieszkalno-usługowy	1	-	-	1
Budynek usługowy	1	-	-	1
Obiekty i/lub budynki usług publicznych	1	6	2	9
Obiekty infrastruktury komunikacyjnej	1	8	-	9
Suma końcowa	269	59	4	332

(źródło: opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Wyszkowie)



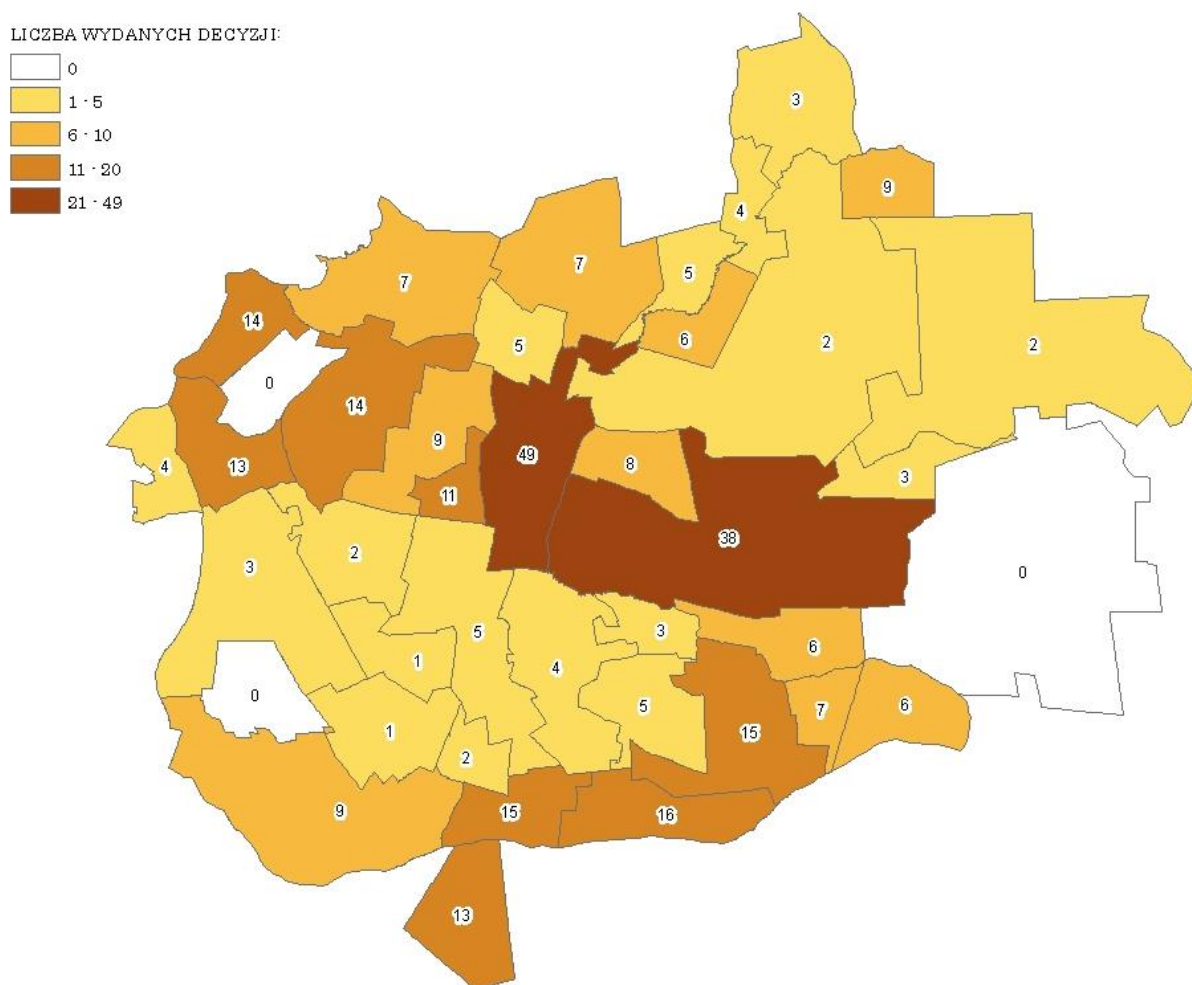
inne* - pozwolenia na budowę o udziale poniżej 2%: budynek produkcyjny/skład/magazyn (5), budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z budynkiem gospodarczym i/lub garażem (4), budynek mieszkalno-usługowy (1), budynek usługowy (1).

Wykres 2. Pozwolenia na budowę wydane w latach 2011-2015 dla obszaru gminy Długosiodło w podziale na zgeneralizowany przedmiot pozwolenia
(źródło: opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Wyszkowie)

Najliczniejszą grupę wydanych pozwoleń na budowę stanowią decyzje dotyczące budowy obiektów (262 decyzje), a wśród nich 143 pozwolenia wydane na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, co stanowi ponad 53% tych pozwoleń. Pozostałe pozwolenia w tej kategorii dotyczyły m.in. obiektów infrastruktury technicznej – prawie 21%, budynków gospodarczych i/lub garażowych – prawie 13%. Pozostałe grupy pozwoleń wydzielone ze względu na przedmiot decyzji stanowią mniej niż 5% każda w liczbie decyzji dotyczących budowy. Drugą grupę pod względem liczności stanowią pozwolenia, których przedmiotem była rozbudowa, przebudowa lub nadbudowa istniejących obiektów. Ponad 44% pozwoleń w tej kategorii dotyczyło rozbudowy/przebudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a ponad 11% obiektów infrastruktury technicznej.

Analiza rozmieszczenia przestrzennego wydanych pozwoleń na budowę nie uwzględnia pozwoleń dotyczących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów infrastruktury transportowej, ze względu na liniowy charakter tych inwestycji (Rycina 2, Załącznik graficzny). Na podstawie analizy rozmieszczenia działek, których dotyczą wydane zostały pozwolenia na budowę, należy stwierdzić, że największy ruch inwestycyjny charakterystyczny jest dla centralnej części gminy (obręby geodezyjne Długosiodło, Stare Bosewo, Budy Przetycz), dla części południowej (obręby geodezyjne Kalinowo, Dalekie, Blochy, Jaszczuły) oraz północno-zachodniej (obręby geodezyjne

Ostrykół Dworski, Chrzczanka Włociańska i Nowa Wieś). W analizowanym okresie w obrębach geodezyjnych Adamowo, Lipniak Majorat i Ostrykół Włociański nie wydano żadnego pozwolenia na budowę.



Rycina 2. Pozwolenia na budowę wydane w latach 2011-2015 dla obszaru gminy Długosiodło
(źródło: opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Wyszkowie)

Rozmieszczenie przestrzenne oraz przedmiot wydanych pozwoleń na budowę wskazują na obszary wzmożonego ruchu inwestycyjnego oraz jego charakter. Analizy te należy uwzględnić w sporządzanej „nowej edycji” Studium oraz w przypadku podjęcia decyzji o sporządzeniu nowych planów miejscowych lub zmian obowiązującego planu.

5. ANALIZA WNIOSKÓW W SPRAWIE ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO OBOWIĄZUJĄCEGO DLA OBSZARU GMINY DŁUGOSIODŁO

Wnioski o zmianę ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mogą być składane przez mieszkańców i inwestorów nie tylko po rozpoczęciu procedury sporządzania planu, ale także poza procedurą jako wnioski o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego. Wnioski te wskazują na potrzebę analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planów, a w przypadku trwających procedur – na potrzebę uwzględnienia ich przy sporządzaniu nowych planów miejscowych i wprowadzaniu

zmian do obowiązującego planu miejscowego. Ze względu na konieczność zachowania zgodności między ustaleniami planu miejscowego a zapisami studium, wnioski te wpływają także na ustalenia studium umożliwiając ocenę kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a w kontekście aktualnie sporządzanej „nowej edycji” Studium gminy Długosiodła wnioski te mogą stanowić ogólne wskazania do opracowania nowych kierunków rozwoju gminy, a także obszarów potencjalnie wymagających zmiany planu miejscowego.

Od czasu uchwalenia obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Długosiodło w 2002 r. do października 2016 r. do Urzędu Gminy wpłynęły co najmniej 1078⁴ wniosków o zmianę Studium i planu miejscowego. Wnioski mieszkańców zgłaszane były w głównie formie słownej i wpisywane do rejestru wniosków (niewielu mieszkańców złożyło wnioski w formie pisemnej wraz z podpisami). Pomimo braku zachowania ustawowej formy i procedury składania wniosków, ze względu na długi okres od uchwalenia obowiązującego Studium i planu miejscowego przeanalizowano rejestr wniosków, co pozwoliło na wskazanie ogólnych oczekiwań mieszkańców gminy względem zmian w przeznaczeniu terenów. W związku z trwającą procedurą sporządzania „nowej edycji” Studium (rozpoczętej na podstawie uchwały nr XVI/181/2016 Rady Gminy Długosiodło z dnia 23 września 2016 r.), gromadzone są wnioski proceduralne zachowujące odpowiednią formę – stanowią one bezpośrednią podstawę do opracowania nowych kierunków rozwoju gminy. Ze względu na cel niniejszej analizy wnioski te nie zostały w niej przeanalizowane – analiza możliwości ich uwzględnienia, a dalej – ich rozpatrzenie, zostaną wykonane podczas sporządzania projektu Studium. Analizie poddano wnioski złożone do Gminy przed rozpoczęciem trwającej procedury sporządzania „nowej edycji” Studium, zwane dalej *wnioskami pozaproceduralnymi*.

Analizowany rejestr wniosków pozaproceduralnych obejmuje łącznie 1387 działek ewidencyjnych. 171 wniosków dotyczy tej samej działki ewidencyjnej (właściciele nieruchomości ponowili wniosek), w tym dla 161 działek ewidencyjnych wniosek został zgłoszony dwukrotnie, dla 8 działek ewidencyjnych – trzykrotnie, a dla 2 działek ewidencyjnych – czterokrotnie. Wśród wniosków dotyczących tej samej działki 147 dotyczyło w obu przypadkach takiego samego wnioskowanego przeznaczenia, pozostałe wnioski nie były spójne i zawierały inne wnioskowane przeznaczenia (np. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa letniskowa). W przypadku, gdy działka objęta była różnymi wnioskami, w dalszych analizach uwzględniono wniosek złożony najpóźniej, jako wyraz aktualnych oczekiwań inwestorskich.

Ze względu na brak informacji o roku złożenia wniosków niemożliwe jest przeanalizowanie struktury wniosków w podziale na lata ich złożenia.

Na potrzeby niniejszej analizy zestandaryzowane zostały treści wniosków (Tabela 3, Wykres 3). Ze względu na fakt, iż poszczególne analizowane wnioski dotyczyły w większości więcej niż jednej działki, przedmiot analizowanych wniosków przeanalizowano w odniesieniu do działek. Dla największej liczby działek ewidencyjnych wnioskowanym przeznaczeniem są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

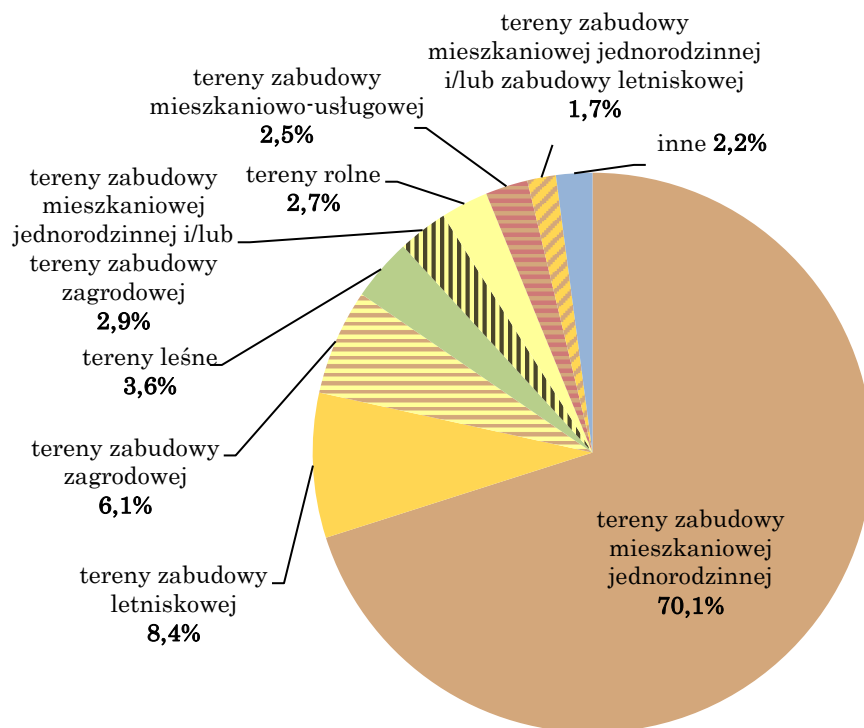
⁴ Forma rejestru wniosków o zmianę Studium i planu miejscowego uniemożliwiła jednoznaczne określenie liczby złożonych wniosków. Liczba podana w tekście może być w rzeczywistości większa.

(ponad 70% liczby wszystkich działek objętych wnioskami). Obejmują one działki ewidencyjne położone głównie w sołectwach: Blochy (108), Kalinowo (67), Długosiodło (66), Augustowo (42), Nowa Wieś (42), Ostrykół Włociański (42), Przetycz Folwark (39), Wólka Piaseczna (49). Kolejne grupy wnioskowanych przeznaczeń obejmują znacznie mniejszą liczbę działek ewidencyjnych: tereny zabudowy letniskowej dotyczą ponad 8% działek ewidencyjnych objętych wnioskami (położonych głównie w sołectwach znajdujących się w północno-zachodniej części gminy: Ostrykół Włociański – 32, Grądy Szlacheckie – 16 i Grądy Zalewne – 14) a tereny zabudowy zagrodowej dotyczą ponad 6% działek ewidencyjnych objętych wnioskami (działki te rozłożone są równomiernie na obszarze całej gminy). Pozostałe kategorie wnioskowanych przeznaczeń terenu mają niski udział w liczbie działek objętych wnioskami i są rozłożone równomiernie w różnych sołectwach, bez wyraźnej dominacji któregoś z nich.

Tabela 5. Zestandaryzowane wnioskowane przeznaczenie terenu określone we wnioskach o zmianę Studium i planu miejscowego gminy Długosiodło

Zestandaryzowane wnioskowane przeznaczenie terenu	Liczba działek ewidencyjnych	Udział % w liczbie działek
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	972	70,1
tereny zabudowy letniskowej	116	8,4
tereny zabudowy zagrodowej	85	6,1
tereny leśne	50	3,6
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub tereny zabudowy zagrodowej	40	2,9
tereny rolne	38	2,7
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	34	2,5
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy letniskowej	23	1,7
tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego	12	0,9
tereny zabudowy usługowej	5	0,4
tereny zabudowy mieszkaniowej oraz tereny rolne i/lub tereny leśne	5	0,4
tereny komunikacji i/lub tereny infrastruktury technicznej	5	0,4
tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów	2	0,1
SUMA	1387	100%

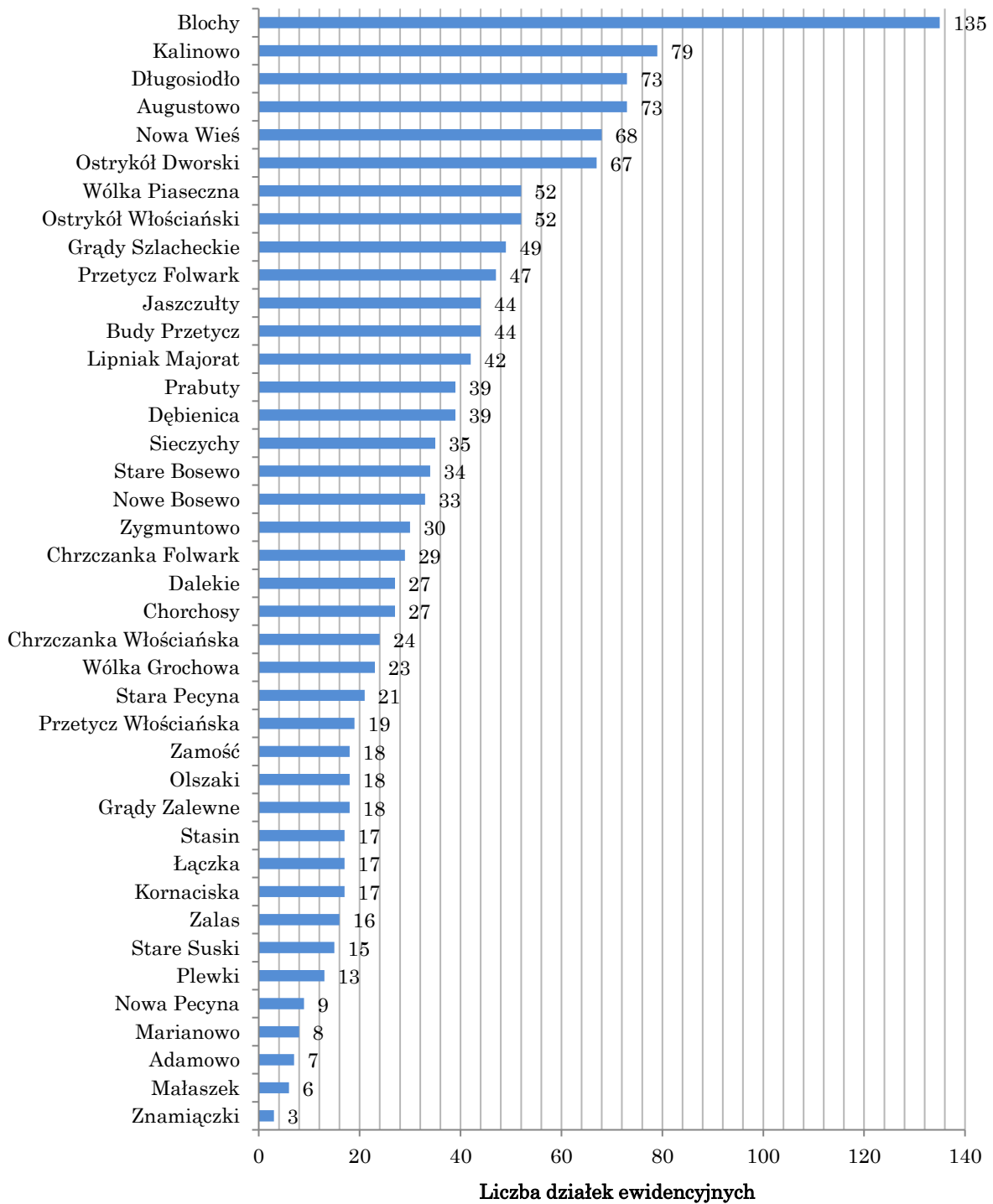
(źródło: opracowanie własne)



inne* - o udziale mniejszym niż 1% (zgodnie z Tabelą 3)

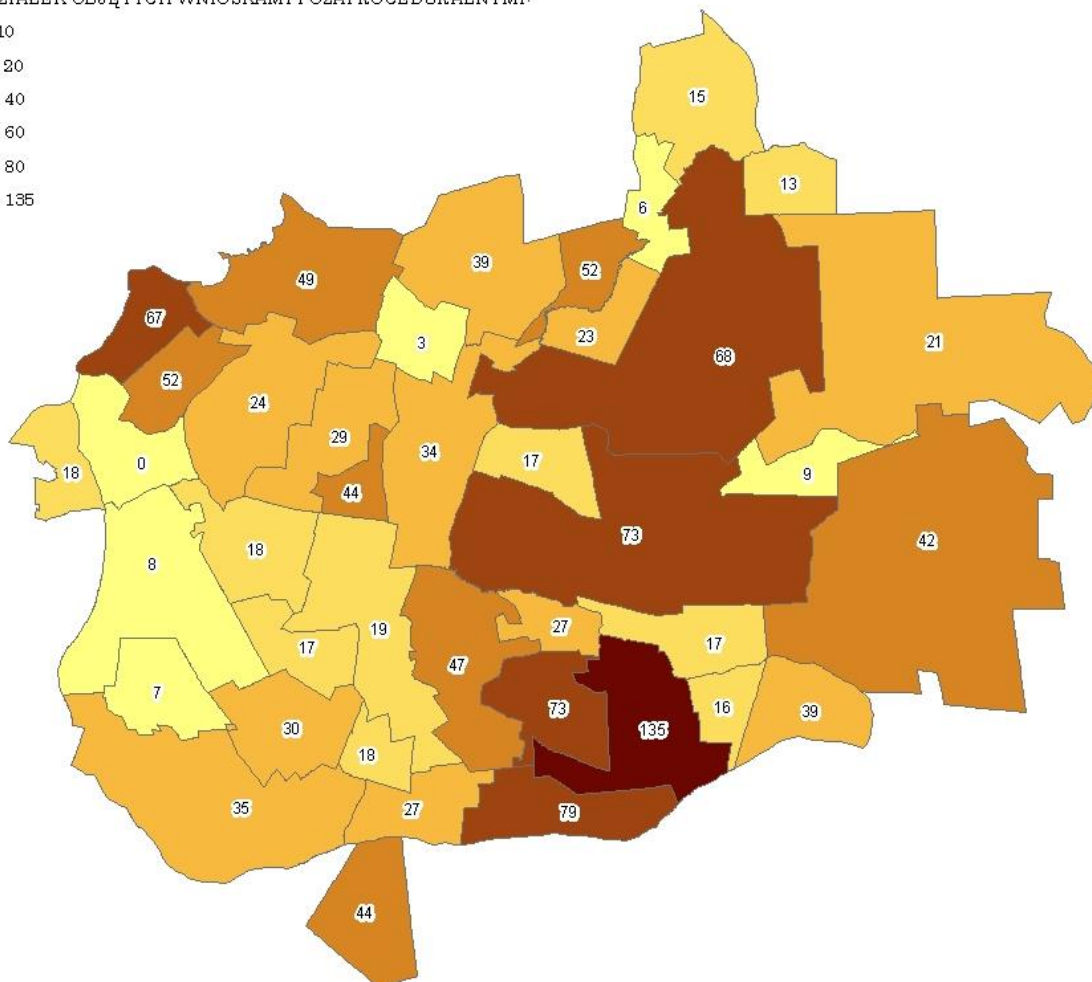
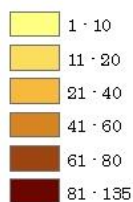
Wykres 3. Zestandaryzowane wnioskowane przeznaczenie terenu określone we wnioskach o zmianę Studium i planu miejscowego gminy Długosiodło (źródło: opracowanie własne)

Na podstawie analizy rozmieszczenia przestrzennego złożonych wniosków o zmianę planu miejscowego wyznaczono obszary o największych potrzebach zmiany ustaleń planu związanych z oczekiwaniami mieszkańców i inwestorów (Wykres 4, Rycina 3). Największy udział mają wnioski dotyczące południowej części gminy (na południe od Długosiodła) – wnioski złożone dla sołectw Blochy (9,7%), Kalinowo (5,7%), Augustowo (5,2%), a także Długosiodło (5,3%). Wysoki udział mają także wnioski dotyczące północno-zachodniej części gminy – Nowa Wieś (4,9%), Ostrykół Dworski (4,8%), Wólka Piaseczna (3,7%) i Ostrykół Włociański (3,7%).



Wykres 4. Wnioski pozaproceduralne o zmianę Studium oraz planu miejscowego w podziale na obręby geodezyjne, w których położone są przedmiotowe działki ewidencyjne
(źródło: opracowanie własne)

LICZBA DZIAŁEK OBJĘTYCH WNIOSKAMI POZAPROCEDURALNYMI:



Rycina 3. Rozmieszczenie działek objętych wnioskami pozaproceduralnymi o zmianę Studium oraz planu miejscowego w podziale na obręby geodezyjne (źródło: opracowanie własne)

Ze względu na to, że analizowane wnioski składane były od 2004 r. nastąpiły zmiany w ewidencji gruntów – część działek, których dotyczyły wnioski zostało podzielonych. Ponadto ze względu na niespójności pomiędzy podaną we wniosku miejscowością a faktyczną przynależności działki do obrębu ewidencyjnego niemożliwe okazało się dokładne zlokalizowanie przestrzenne wszystkich działek. W związku z powyższym w dalszych analizach uwzględniono 1184 działki. Rozmieszczenie działek tych oznaczone zostało na Załączniku graficznym⁵.

W Tabeli 4 zamieszczono informacje o zestandaryzowanym wnioskowanym przeznaczeniu terenu w stosunku do zestandaryzowanego obowiązującego przeznaczenia terenu w planie miejscowym. Najwięcej wniosków dotyczy działek ewidencyjnych o aktualnym przeznaczeniu na tereny rolne (R), których właściciele wnoszą o przeznaczenie ich na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zabudowy zagrodowej (RM) oraz tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (ML). Dużą powierzchnię zajmują również działki, których właściciele chcą przekształcić je z terenów

⁵Ze względu na możliwość składania nowych wniosków w aktualnie trwającej procedurze sporządzania Studium, a tym samym zmiany wnioskowanego przeznaczenia terenu w stosunku do złożonych wcześniej wniosków pozaproceduralnych, na Załączniku graficznym nie określono wnioskowanego przeznaczenia, a jedynie rozmieszczenie działek w celu wskazania obszarów, które potencjalnie wymagać mogą zmiany planu miejscowego.

lasów (ZL) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Wśród wniosków pojawiły się również takie, które należy uznać za bezzasadne – plan miejscowy ustala przeznaczenie terenu, o które wnioskuje właściciele działek, co dotyczy m.in. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (działki te zajmują ok. 31 ha).

Tabela 6. Struktura wniosków o zmianę Studium i planu miejscowego gminy Długosiodło na tle zestandaryzowanego przeznaczenia terenu (zestawienie zawiera wydzielenia największe pod względem pola powierzchni)

Lp.	Zestandaryzowane obowiązujące przeznaczenie w planie miejscowym	Zestandaryzowane wnioskowane przeznaczenie terenu	Pole powierzchni (ha)
1	Tereny rolne (R)	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	483
		Tereny zabudowy zagrodowej	63
		Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej	47
		Tereny lasów	21
		Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy zagrodowej	19
		Tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa	14
		Tereny zabudowy usługowej	14
2	Tereny zabudowy zagrodowej (RM)	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	23
3	Tereny lasów (ZL)	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	50

(źródło: opracowanie własne)

Uwzględnienie potrzeb mieszkańców wyrażonych we wnioskach w „nowej edycji” Studium oraz w nowych planach miejscowych lub zmianach obowiązującego planu, uzależnione będzie bezpośrednio od wyników bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wykonanego przy sporządzeniu Studium, a bezpośrednio związanego z analizami ekonomicznymi, środowiskowymi, społecznymi oraz prognozami demograficznymi i możliwościami finansowymi gminy a także od zgodności z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 469 ze zm.) oraz ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2134 ze zm.). W związku z powyższym, w szczególności przed podjęciem decyzji o przystąpieniu do sporządzenia nowych planów miejscowych lub zmian obowiązującego planu, należy mieć na uwadze nie tylko zainteresowanie mieszkańców wyrażone w liczbie złożonych wniosków, lecz również faktyczną możliwość wprowadzenia wnioskowanych zmian. Wykonanie merytorycznej oceny wniosków pod kątem możliwości i zasadności wprowadzenia zmian pozwoli racjonalnie zaplanować i przewidzieć ewentualne problemy mogące pojawić się w toku prowadzonej procedury formalno-prawnej.

6. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na stan ładu przestrzennego gminy Długosiodło (rozumianego jako ukształtowanie przestrzeni tworzące harmonijną całość i uwzględniające uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne), składają się: struktura rozmieszczenia jednostek osadniczych w krajobrazie oraz ich wewnętrzna struktura zainwestowania. Na strukturę przestrzenną gminy wpływa z pewnością brak sieci dróg wojewódzkich i krajowych oraz położenie w dalekiej odległości od większych ośrodków miejskich. Ważnym czynnikiem kształtującym przestrzeń gminy są ponadto obszary cenne przyrodniczo, w tym położone nad rzeką Narew, z czym związane jest także wyznaczenie na obszarze gminy terenów zagrożonych powodzią. Analizując stan ładu przestrzennego gminy należy zwrócić uwagę na poziom koncentracji terenów zainwestowania i zabudowy w poszczególnych jednostkach osadniczych. Największe ośrodki pod względem ilości terenów zainwestowanych położone są w centralnej części gminy (Długosiodło, Stare Bosewo). Do wsi o rozproszonej strukturze zabudowy należy zaliczyć m.in. Marianowo, Augustowo, Kalinowo.

Plan miejscowy dla gminy Długosiodło obejmuje cały obszar gminy, co ma duży wpływ na kształtowanie struktury przestrzennej obszarów wiejskich. W planie wśród terenów zainwestowanych i zabudowanych przeważają „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” oraz „tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej”, w związku z czym (a także uwzględniając wnioski pozaproceduralne złożone do planu miejscowego) można prognozować kontynuację dotychczasowego trendu w zakresie jej rozwoju. W konsekwencji liberalnych ustaleń obowiązującego planu miejscowego dotyczących lokalizacji nowej zabudowy obserwować można rozlewanie się terenów o funkcji mieszkalnej, zagrodowej i letniskowej na tereny rolnicze (Rycina 4). Zgodnie z danymi zawartymi w rozdziale 3.1., prawie 51% pola powierzchni gminy przeznaczona jest w planie miejscowym na cele rolnicze, a prawie 38% na cele leśne, jednak w związku z zapisami planu miejscowego należy mieć na uwadze, że w obrębie tych terenów znajduje się zabudowa zagrodowa, a także – jak wykazała analiza aktualnego zagospodarowania terenu – zabudowa mieszkaniowa i letniskowa. Przestrzenne rozmieszczenie terenów przeznaczonych w obowiązującym planie miejscowym na tereny zainwestowane i zabudowane oraz tereny aktualnie istniejącej zabudowy przedstawiono na Rycinie 5, a przykłady lokalizowania zabudowy na terenach przeznaczonych na tereny rolne i leśne przedstawiono na Rycinach 6 i 7.

§ 37.

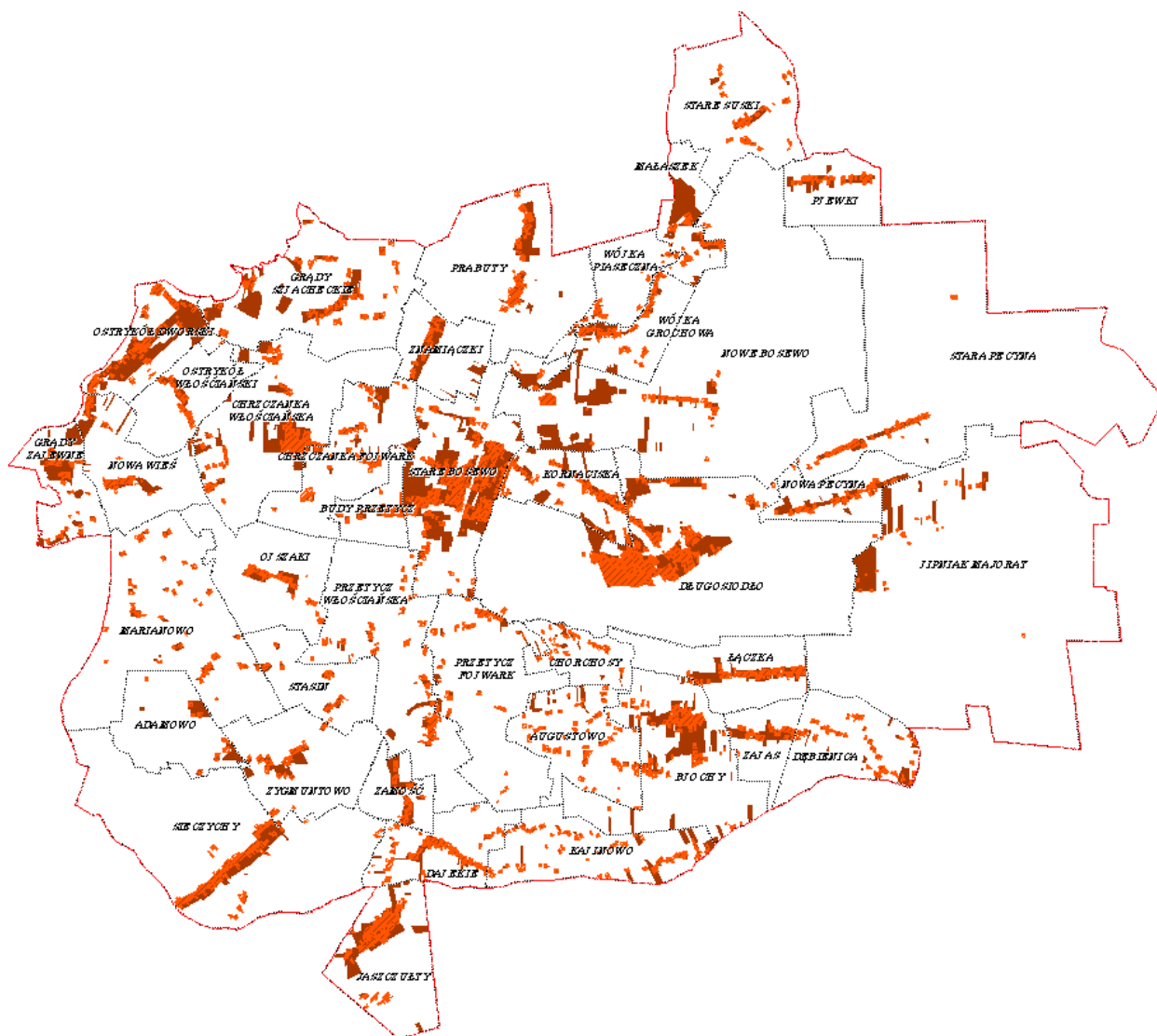
1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku symbolem *R*.
2. Dla terenów o których mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe uprawy rolne, stanowiące dotychczasowy sposób użytkowania.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające dla terenów o których mowa w ust. 1. ustala się:
 - 1) inwestycje oraz urządzenia związane bezpośrednio z produkcją rolną oraz jej obsługą i przetwórstwem produktów rolnych;
 - 2) zabudowę zagrodową na terenie będącym własnością inwestora;
 - 3) usługi związane rekreacją, sportem i wypoczynkiem;
 - 4) lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz inwestycji liniowych;
 - 5) dokonywanie zalesienia gruntów rolnych zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 38.

1. Wyznacza się tereny upraw leśnych, oznaczone na rysunku:
 - a) istniejące lasy - symbol ZL,
 - b) tereny zalesiane - symbol ZLZ,
 - c) tereny projektowanych zalesień - symbol ZLP.
2. Jako przeznaczenie podstawowe dla obszaru o którym mowa w ust. 1. ustala się uprawy leśne.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające dla obszaru o którym mowa w ust. 1. ustala się:
 - 1) działalnością produkcyjną i usługową, związaną z obsługą gospodarki leśnej;
 - 2) zabudowę mieszkaniową, realizowaną dla potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej
 - 3) lokalizację infrastruktury technicznej oraz inwestycji liniowych.

Rycina 4. Przykłady zapisów planu miejscowego dla obszaru gminy Długosiodło mających wpływ na zjawisko rozpraszania zabudowy

(źródło: opracowanie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Długosiodło)

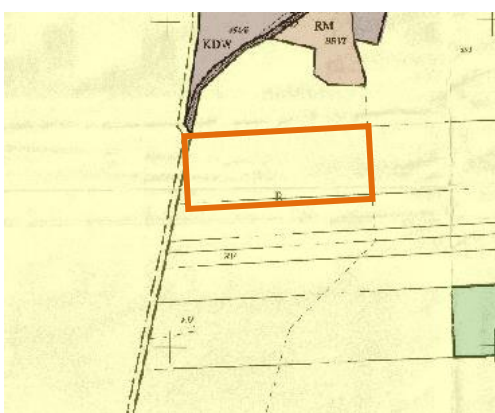


Rycina 5. Występowanie terenów aktualnie zainwestowanych na tle terenów przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę: kolor brązowy- tereny przeznaczone pod zainwestowanie w planie miejscowym aktualnie niezainwestowane, kolor pomarańczowy - tereny aktualnie zainwestowane
(źródło: opracowanie własne)

Przykład 1. Stare Bosewo



Przykład 2. Stare Bosewo



Przykład 3. Nowe Bosewo



Przykład 4. Stare Bosewo

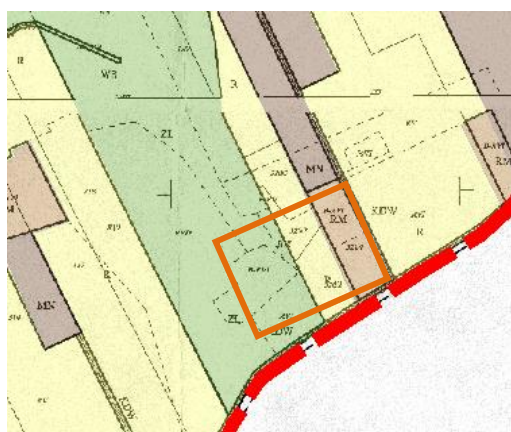


Rycina 6. Przykłady lokalizacji zabudowy na terenach przeznaczonych w planie miejscowym pod tereny rolne (w pomarańczowej ramce oznaczono tereny istniejącej zabudowy)

Przykład 1. Chrzczanka Folwark



Przykład 2. Kalinowo



Rycina 7. Przykłady lokalizacji zabudowy na terenach przeznaczonych w planie miejscowym pod tereny leśne (w pomarańczowej ramce oznaczono tereny istniejącej zabudowy)

Porównanie wielkości terenów przeznaczonych w obowiązującym planie miejscowym pod zainwestowanie i zabudowę z aktualnym stanem zagospodarowania oraz ruchem inwestycyjnym wyrażonym w pozwoleniach na budowę, pozwala stwierdzić,

że zaledwie ok. 48% terenów przeznaczonym w planie pod zainwestowanie jest obecnie zabudowana, zaś ok. 1% to obszary prac budowlanych w najbliższej przyszłości. Tereny dotychczas niezainwestowane a przeznaczone pod zainwestowanie i zabudowę zlokalizowane są głównie w skupiskach istniejącej zabudowy i stanowią przestrzeń mogące służyć jej intensyfikacji (Rycina 8). Stwierdzono także występowanie terenów dotychczas niezainwestowanych a przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową poza aktualnymi skupiskami zabudowy, co niewątpliwie wpływa niekorzystnie na strukturę i zagospodarowanie przestrzenne gminy. Przykładem są np. wydzielania w zachodniej części obrębu geodezyjnego Nowe Bosewo, w Małaszku czy w Grądach Zalewnych i Nowej Wsi. (Rycina 9).

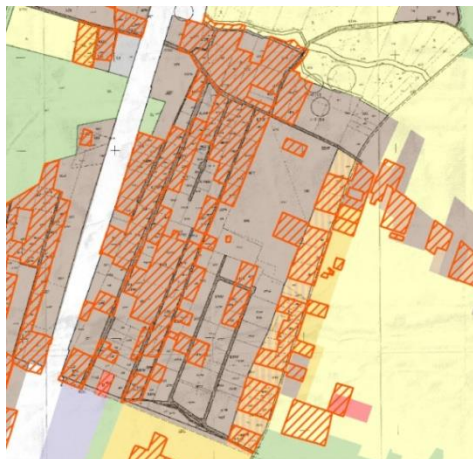
Przykład 1. Kornaciska



Przykład 2. Grądy Zalewne



Przykład 3. Stare Bosewo



Przykład 4. Łączka



Rycina 8. Przykłady terenów dotychczas niezainwestowanych przeznaczonych pod zabudowę zlokalizowanych w skupiskach istniejącej zabudowy (pomarańczowym szrafem oznaczono tereny obecnie zainwestowane)

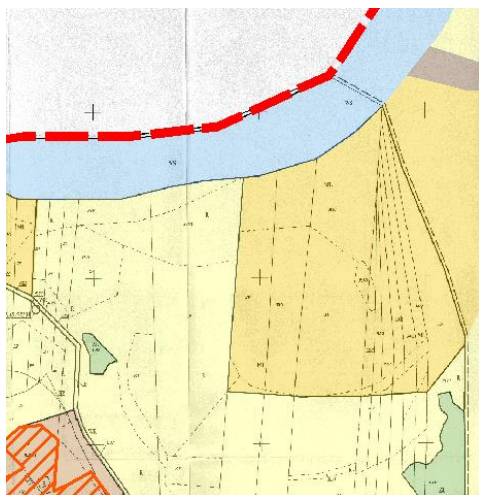
Przykład 1. Nowe Bosewo



Przykład 2. Małaszek



Przykład 3. Grądy Zalewne



Przykład 4. Kornaciska



Rycina 9. Przykłady terenów dotychczas niezainwestowanych a przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową poza skupiskami obecnej zabudowy (pomarańczowym szrafem oznaczono tereny obecnie zainwestowane)

Ze względu na dopuszczenie w ustaleniach planu miejscowego lokalizowania zabudowy na terenach rolnych i leśnych, nie można wskazać niezgodności aktualnego użytkowania terenu w stosunku do ustaleń planu jako przykładów niekontrolowanego rozwoju zabudowy.

Przy pracach planistycznych dotyczących sporządzenia nowych planów miejscowych lub zmian obowiązującego planu, należy w szczególności przeanalizować możliwość wprowadzenia zakazu zabudowy kubaturowej na terenach użytków rolnych (w zakresie, który określą szczegółowe analizy przeprowadzone przed przystąpieniem do sporządzania planu miejscowego lub jego zmiany).

7. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Długosiodło zakłada sukcesywne sporządzanie nowych planów miejscowych lub zmian obowiązującego planu dla całego obszaru lub fragmentów obszaru gminy Długosiodło, zgodnie z obraną przez Gminę polityką przestrzenną oraz sygnalizowanymi potrzebami w zakresie zmiany aktualnego przeznaczenia terenu.

Aktualnie nie są prowadzone prace planistyczne związane z uchwaleniem nowych planów miejscowych lub zmian obowiązującego planu. Obowiązujący na terenie gminy plan miejscowy uchwalony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717 ze zm.) pozostaje aktualny, przy czym możliwe jest wprowadzenie jego zmiany całościowej lub punktowych tzn. dla części obszaru gminy, w zależności od zamierzeń i potrzeb rozwojowych gminy Długosiodło.

Obszary przyszłych prac planistycznych określone są głównie przez nowe wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzaną analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia nowego lub zmiany planu miejscowego, dostępność stosownych materiałów geodezyjnych oraz spójność przewidywanych rozwiązań z „nową edycją” Studium. Należy zaznaczyć, że jako priorytetowe wskazuje się sporządzenie zmian planów miejscowych dla obszarów, na których:

- występuje zapotrzebowanie na tereny inwestycyjne o różnym przeznaczeniu a obowiązujące uwarunkowania formalno-prawne oraz środowiskowe umożliwiają zmianę funkcji;
- konieczna jest ochrona terenów cennych przyrodniczo lub atrakcyjnych pod względem rekreacyjno-wypoczynkowych, dla których wskazane w „nowej edycji” Studium funkcje kierunkowe wyłącza je z możliwości zabudowy lub tę możliwość w znaczny sposób ogranicza;
- wyznaczone zostały obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Uchwalanie zmian planu miejscowego powinno być realizowane sukcesywnie w liczbie i kolejności zależnej od potrzeb inwestycyjnych wnioskujących, uzasadnionej społecznymi i ekonomicznymi względami (w tym kondycją budżetu gminy oraz koniecznością ochrony celu publicznego). Należy wziąć pod uwagę, że niektóre z planów miejscowych będą musiały być sporządzane jako pilne, co może wpłynąć na opóźnienia w opracowaniu i uchwalaniu pozostałych planów. Zakres merytoryczny uwzględniania wniosków o zmianę planu miejscowego określany będzie w trakcie sporządzania projektu planu, w związku z licznymi instytucjami opiniującymi i uzgadniającymi te projekty, które mogą określić ograniczenia w zagospodarowaniu i/lub użytkowaniu obszarów objętych sporządzanym planem miejscowym. Jako obszar możliwych prac planistycznych określa się całą gminę Długosiodło. Dokładne określenie granic nowych planów miejscowych lub zmian obowiązującego planu, dla których możliwe będą prace planistyczne, nastąpi na etapie prowadzonych analiz i zostanie określone w uchwałach Rady Gminy Długosiodło w sprawie przystąpienia do sporządzenia tych planów

miejscowych. W celu racjonalnego wykorzystania obszarów rozwojowych, optymalizacji skutków finansowych oraz ochrony zasobów środowiska przyrodniczego zaleca się następujące etapy podejmowania procedur planistycznych:

1. ETAP I:

- tereny zabudowy istniejącej z możliwością dogęszczania i przekształceń,
- tereny rozwoju zabudowy i zagospodarowania posiadające bezpośredni dostęp do drogi publicznej z istniejącym uzbrojeniem w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną;
- tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej, w obrębie której zainwestowanie terenu następuje na podstawie obowiązującego planu miejscowego, po ewentualnym podziale lub scaleniu i podziale działek oraz ich uzbrojeniu w infrastrukturę techniczną;

2. ETAP II: tereny rozwojowe zabudowy, dla których są projektowane i realizowane inwestycje z zakresu infrastruktury;

3. ETAP III: tereny perspektywicznego rozwoju zabudowy – bez projektów uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną; istnieje możliwość inwestowania po uprzednim uzbrojeniu terenu.

8. WNIOSKI I PODSUMOWANIE

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Długosiodło nie jest aktualne pod względem merytorycznym, nie spełnia także wszystkich wymagań określonych w aktualnie obowiązującej ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.). Słuszność rozpoczęcia aktualnie trwającej procedury sporządzania „nowej edycji” Studium wynika z m.in.

- wpłynięcia do Urzędu Gminy kilkuset wniosków o zmianę przeznaczenia terenu od właścicieli działek z obszaru całej gminy;
- wejścia w życie przepisów dotyczących obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;
- opracowania i przekazania przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie map zagrożenia powodziowego;
- sporządzenia i uchwalenia nowych dokumentów strategicznych określających politykę przestrzenną gminy, powiatu i województwa;
- wstąpienia Polski do Unii Europejskiej, zwiększającego możliwości korzystania z zewnętrznych środków pomocowych.

W aktualnie sporządzanej „nowej edycji” Studium należy uwzględnić zmieniające się potrzeby i możliwości rozwojowe gminy oraz wymagania dotyczące zakresu i formy studium określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 poz. 778 ze zm.) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 nr

118 poz. 1233). Sporządzenie „nowej edycji” Studium wiąże się także z koniecznością wykonania analiz wprowadzonych ustawą o rewitalizacji i wdrożenia wynikających z tego korekt w przeznaczeniu terenów, co przy niekorzystnych prognozach demograficznych oraz braku możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy może spowodować ograniczenia w przeznaczeniu nowych terenów pod funkcję mieszkaniową.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pozostaje aktualny, jednak należy podkreślić, że nie spełnia on wszystkich wymogów określonych w art. 15 ust. 2 aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) - co w głównej mierze wynika ze zmian, które zaszły w przepisach prawa od czasu jego uchwalenia, a także wymogów określonych w aktualnie obowiązujących rozporządzeniach w sprawie wymaganego zakresu planu miejscowego oraz w sprawie zasad techniki prawodawczej. Aktualne potrzeby mieszkańców i inwestorów (wyrażone w składanych wnioskach), a także niezgodności mogące się pojawić po uchwaleniu nowej edycji Studium, skutkować mogą koniecznością sporządzenia zmiany lub opracowania nowego planu. Sporządzane w przyszłości plany miejscowe lub zmiany planu obowiązującego muszą spełniać wymagania ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym nowelizacje wprowadzone poprzez tzw. ustawę krajobrazową oraz ustawę o rewitalizacji. Podczas sporządzania nowych planów miejscowych lub zmian obowiązującego planu należy uwzględnić także możliwość wyeliminowania błędów, nieścisłości i niezgodności wykazanych w niniejszej analizie.

W związku z powyższym obowiązujące Studium pozostaje aktualne jako dokument stanowiący podstawę wewnętrznej polityki przestrzennej gminy do czasu przyjęcia przez Radę Gminy Długosiodło nowego dokumentu. Kolejnym etapem powinny być prace nad sporządzeniem nowych planów miejscowych lub zmian obowiązującego planu.

Rozmieszczenie przestrzenne oraz przedmiot wydanych pozwoleń na budowę wskazują na obszary wzmożonego ruchu inwestycyjnego oraz jego charakter. Zmiana dokumentów planistycznych lub ich sporządzenie powinno być poprzedzone analizą wydanych pozwoleń na budowę.

Wnioski złożone w sprawie zmiany Studium oraz planu miejscowego wskazują na potrzebę analizy ich zasadności przy sporządzeniu zmian lub nowych dokumentów.

SPIS RYCIN

Rycina 1. Przykłady rozbieżności w oznaczeniu granicy administracyjnej gminy w odniesieniu do faktycznego jej przebiegu zgodnie z Państwowym Rejestrem Granic	14
Rycina 2. Pozwolenia na budowę wydane w latach 2011-2015 dla obszaru gminy Długosiodło	26
Rycina 3. Rozmieszczenie działek objętych wnioskami pozaproceduralnymi o zmianę Studium oraz planu miejscowego w podziale na obręby geodezyjne	31
Rycina 4. Przykłady zapisów planu miejscowego dla obszaru gminy Długosiodło mających wpływ na zjawisko rozpraszania zabudowy	34
Rycina 5. Występowanie terenów aktualnie zainwestowanych na tle terenów przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę	34
Rycina 6. Przykłady lokalizacji zabudowy na terenach przeznaczonych w planie miejscowym pod tereny rolne	36
Rycina 7. Przykłady lokalizacji zabudowy na terenach przeznaczonych w planie miejscowym pod tereny leśne	36
Rycina 8. Przykłady terenów dotychczas niezainwestowanych przeznaczonych pod zabudowę zlokalizowanych w skupiskach istniejącej zabudowy	37
Rycina 9. Przykłady terenów dotychczas niezainwestowanych a przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową poza skupiskami obecnej zabudowy	38

SPIS TABEL

Tabela 1. Analiza zgodności obowiązującego Studium z wymogami określonymi w § 6 rozporządzenia w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy 10	
Tabela 2. Analiza zgodności obowiązującego Studium z wymogami określonymi w § 7 rozporządzenia w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy 12	
Tabela 3. Struktura przeznaczenia terenu w obowiązujących planach miejscowych.	16
Tabela 4. Pozwolenia na budowę wydane w latach 2011-2015 dla obszaru gminy Długosiodło w podziale na zgeneralizowany przedmiot pozwolenia i kategorię	24
Tabela 5. Zestandaryzowane wnioskowane przeznaczenie terenu określone we wnioskach o zmianę Studium i planu miejscowego gminy Długosiodło	28
Tabela 6. Struktura wniosków o zmianę Studium i planu miejscowego gminy Długosiodło na tle zestandaryzowanego przeznaczenia terenu (zestawienie zawiera wydzielenia największe pod względem pola powierzchni)	32

SPIS WYKRESÓW

Wykres 1. Pozwolenia na budowę wydane w latach 2010-2015 dla obszaru gminy Długosiodło	23
Wykres 2. Pozwolenia na budowę wydane w latach 2011-2015 dla obszaru gminy Długosiodło w podziale na zgeneralizowany przedmiot pozwolenia	25
Wykres 3. Zestandaryzowane wnioskowane przeznaczenie terenu określone we wnioskach o zmianę Studium i planu miejscowego gminy Długosiodło	29
Wykres 4. Wnioski pozaproceduralne o zmianę Studium oraz planu miejscowego w podziale na obręby geodezyjne, w których położone są przedmiotowe działki ewidencyjne)	30