

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXI/274/12
Rady Miejskiej w Wyszkowie
z dnia 28 grudnia 2012 r.



BURMISTRZ WYSZKOWA

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY WYSZKÓW



Grudzień 2012

I. Wprowadzenie

1. Podstawa prawna

Obowiązujący system planowania przestrzennego reguluje ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.). Podstawowym aktem polityki przestrzennej gminy jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Studium, oprócz założeń lokalnej polityki przestrzennej zawiera ustalenia wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Podstawą opracowania niniejszej analizy jest art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), zgodnie z którym: *W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.*”

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy Burmistrz powinien dokonać oceny zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy przynajmniej raz w czasie trwania kadencji Rady, a następnie przekazuje Radzie Miejskiej wyniki analizy, po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu podjęcia przez Radę Miejską uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Sporządzenie takiej analizy jest nie tylko dyspozycją ustawową ale także potrzebą uzyskania najbardziej aktualnej wiedzy na temat stanu przestrzeni Gminy Wyszaków. Niniejsze opracowanie zawiera zbiorcze informacje i analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Wyszaków dokonanej w okresie od 1 stycznia 2008 r. do 31 października 2012r.

2. Cel opracowania

Celem opracowania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym jest wskazanie zmian, jakie zaszły w przestrzeni Gminy Wyszaków w okresie ostatnich 4 lat oraz dokonanie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku stwierdzenia nieaktualności któregoś z ww. dokumentów należy podjąć uchwałę w sprawie ich nieaktualności.

3. Metoda opracowania.

Jako metodę analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Wyszaków przyjęto:
- ocenę aktualnego stanu zagospodarowania Gminy Wyszaków,

- oczekiwania mieszkańców dotyczące procesu zmian w zagospodarowaniu.

Zachodzące procesy przeanalizowano w oparciu o wnioski oraz uwagi do miejscowych planów i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania. Szczególną uwagę poświęcono kwartałom o największej intensywności zabudowy. Struktura ta wymaga stałego monitorowania i aktualizowania planów miejscowych.

Przeanalizowano również zgodność studium i planów miejscowych z wymogami określonymi w obowiązujących przepisach prawa.

II. Ocena aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

1. Podstawa prawna

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stosownie do przepisów art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **jest aktem prawa miejscowego** i należy do źródeł powszechnie obowiązującego prawa RP wymienionych w rozdziale III Konstytucji RP.

Warunkiem wejścia w życie aktu prawa miejscowego jako źródła prawa powszechnie obowiązującego na terenie danej gminy jest jego ogłoszenie w dzienniku urzędowym.

2. Procedura sporządzania planów miejscowych.

Procedura uchwalenia oraz zmiany planu zagospodarowania przestrzennego została określona w art. 15 do 26 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.

3. Skutki prawne i ekonomiczne uchwalenia planu miejscowego.

Skutki prawne uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są znaczące zarówno dla gminy, dla właścicieli nieruchomości jak i inwestorów:

- określenie w planach zagospodarowania rozwiązań układu komunikacyjnego, powoduje zabezpieczenie odpowiednich terenów na rozbudowę układów dotychczasowych, budowę nowych oraz rezerwowanie terenów dla potrzeb rozbudowy infrastruktury technicznej, służącej obsłudze zainwestowanych terenów;

- zarezerwowane tereny należy wykupić i wypłacić odpowiednie odszkodowanie przewidziane w art. 98 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami;

- ustalenia planu wyznaczają dopuszczalne wskaźniki w zakresie zabudowy (wysokości i intensywności zabudowy);

- wskazanie określonego rodzaju zabudowy i możliwości realizowania przedsiębiorczości ma bezpośrednie przełożenie w podatkach od nieruchomości z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej;
- ustalenia planu nie mogą naruszać ustaleń studium;
- określenie norm w zakresie dopuszczalnego rodzaju zabudowy oraz parametrów technicznych, pozwolą uniknąć chaosu przestrzennego wprowadzając spójność kolorystyki i formy architektonicznej;
- plan miejscowy zawiera ustalenia w zakresie terenów ochronnych i zakazach zabudowy (tereny zalewowe i tereny narażone na osuwanie się mas ziemnych);
- poważną kwestią jest rozstrzygnięcie zakazu zabudowy na terenach już przeznaczonych pod zabudowę wynikające z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- potencjalny inwestor może szybko uzyskać informację o terenach przez niego poszukiwanych, w tym o powierzchni terenu, możliwości zabudowy, obsłudze komunikacyjnej i uzbrojeniu terenu;
- potencjalne wpływy z tytułu opłaty planistycznej zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Ocena aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wyszków

Na dzień sporządzenia analizy obowiązuje 19 planów zagospodarowania przestrzennego odejmujących 100% Gminy Wyszków.

Podjęte uchwały w sprawie zmiany planów zagospodarowania przestrzennego w okresie od 1 stycznia 2008 do 31 października 2012r.

Tabela

NAZWA	Nr uchwały Rady Miejskiej w Wyszkowie o przystąpieniu do sporządzenia planu	Data podjęcia uchwały	Nr uchwały Rady Miejskiej w Wyszkowie w sprawie uchwalenia planu	Data podjęcia uchwały
Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla terenu Rybienka Nowego	XVII/118/2007 XXI/151/2008 (uchwała zmieniająca)	29 listopada 2007r. 27 marca 2008r.	XXVIII/198/2008	30 października 2008 roku

Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla terenu położonego w dzielnicy przemysłowej Wyszkowa	XVII/120/2007 XXI/150/2008 (uchwała zmieniająca)	29 listopada 2007r. 27 marca 2008r.	XXVIII/199/2008	30 października 2008 roku
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej przy ul. I Armii Wojska Polskiego	XXIX/213/ 2008	dnia 27 listopada 2008r.	XLVI/343/09 XLIX/366/10 (uchwała zmieniająca)	26 listopada 2009 roku 18 lutego 2010 roku
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej przy ul. Gen. J. Sowińskiego i ul. 11 Listopada	XXX/217/ 2008	18 grudnia 2008r.	XLVI/342/09 XLIX/365/10 (uchwała zmieniająca)	26 listopada 2009 roku 18 lutego 2010 roku
Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla obszaru „Na Skarpie”	XXX/216/ 2008	18 grudnia 2008r.	LVI/423/10	30 września 2010 roku
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszków dla miejscowości: Rybienko Stare, Rybienko Nowe i ul. Serockiej w Wyszkowie	XXXIX/292/09	28 maja 2009r.	VII/34/11	31 marca 2011 roku
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla miejscowości Leszczydół Nowiny	XXXVI/278/09	30 kwietnia 2009r.	VIII/43/2011	28 kwietnia 2011 roku
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przemysłowo-produkcyjno-usługowego w Rybnie gmina Wyszków	XXV/176/2008	10 lipca 2008r.	XXVIII/243/12	25 października 2012 roku
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przemysłowo-produkcyjno-usługowego przy ul. Białostockiej w Wyszkowie	XXV/175/2008	10 lipca 2008r.		
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Gulczewo	XXV/177/08	10 lipca 2008r.		
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „CENTRUM” Wyszkowa	XXVII/194/2008	25 września 2008r.	XIII/74/11	21 lipca 2011 roku

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla miejscowości Ślubów	XXXIII/240/2009	26 lutego 2009r.	XIII/73/11 XVII/111/11 (uchwała zmieniająca)	21 lipca 2011 roku 17 listopada 2011 roku
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla wybranych obszarów w miejscowościach: Tulewo, Tulewo Górne, Lucynów Duży, Fiest, Skuszew, Deskurów, Rybno	XXXVI/279/09	30 kwietnia 2009r.	XIX/140/11	29 grudnia 2011 roku
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla miejscowości: Tulewo, Tulewo Górne i Rybno	XLV/331/09	5 listopada 2009r.	XX/144/12	30 stycznia 2012 roku
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla obszaru obejmującego osiedle „Zakręzie”	LII/398/10	27 maja 2010r.	XXII/180/12	26 kwietnia 2012 roku
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla obszaru Rybienko Leśne	XLIII/320/09	24 września 2009r.	XXIV/204/12	28 czerwca 2012 roku
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla miejscowości Skuszew	XLV/329/09	5 listopada 2009r.	XXVIII/244/12	25 października 2012 roku
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla obszaru ul. Sosnowej	LI/380/10	29 kwietnia 2010r.	XXII/179/12	26 kwietnia 2012 roku
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla obszaru części ul. Pułtuskiej, ul. Włociańskiej i ul. Żytniej	LI/381/10	29 kwietnia 2010r.		
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla obszaru części ul. I Armii Wojska Polskiego i miejscowości Natalin	IV/15/11	13 stycznia 2011r.		
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla miejscowości Kamieńczyk	XLV/330/09	5 listopada 2009r.		

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla kwartału ulic: Generała Józefa Sowińskiego, 1 Maja. Prostej i Gen. Wincentego Kowalskiego	XIII/76/11	21 lipca 2011r.	XXVIII/242/12	25 października 2012 roku
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla kwartału ulic: 11-go Listopada, Pułtuskiej, Wspólnej, Dworcowej, I Armii Wojska Polskiego i Prostej	XX/145/12	30 stycznia 2012r.		

W okresie od 1 stycznia 2008 do 31 października 2012r. uchwalono 14 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie opracowywania jest 6 miejscowych planów.

Z przeprowadzonej analizy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika ich nieaktualność, gdyż plany obowiązujące z lat 2000-2001 powstały na podstawie starych przepisów, które zostały zmienione m.in. w następującym zakresie:

- wejście w życie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227);
- Prawo wodne – zmiana regulacji Działu VA ustawy z dnia 18 lipca 2001r. (t. j. Dz. U. z 2012r. poz.145);
- nowy przebieg obwodnicy miasta - inwestycja Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad;
- zmiany wynikające z wizji rozwoju Miasta, głównie powstanie nowej bazy sportowej oraz zmiana terenu obecnego Stadionu Miejskiego pod zabudowę wielorodzinną;
- wskazanie w obszarze Gminy nowych terenów pod zabudowę w ramach wypełnienia luk budowlanych aby maksymalnie wykorzystać istniejącą i projektowaną infrastrukturę drogową i techniczną;
- wskazanie terenów eksploatacji kruszywa złóż;
- strefę miejskiego ujęcia wody i wynikające z niej ograniczenia w zagospodarowaniu terenów sąsiednich;
- weryfikacja terenów wskazanych pod obiekty handlowe wielkopowierzchniowe.

III. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

1. Podstawa prawna

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stosownie do przepisu art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest aktem prawa miejscowego o mocy powszechnie obowiązującej. Studium jest aktem wewnątrznie obowiązującym w gminie, poprzez określenie ogólnej polityki rozwoju przestrzeni publicznej i jest wytyczną podczas tworzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które to akty nie mogą naruszać ustaleń w nim zawartych.

2. Procedura sporządzania studium

Procedura uchwalenia oraz zmiany studium została określona w art. 9 do 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.

3. Ocena aktualności w studium w świetle obowiązujących przepisów prawnych

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wyszaków zostało przyjęte uchwałą Rady Miejskiej w Wyszakowie Nr XVII/103/2007 z dnia 29 listopada 2007 roku oraz uchwałą Rady Miejskiej w Wyszakowie Nr XXI/149/2008 z dnia 27 marca 2008 roku.

Studium zostało opracowane w trybie aktualnej ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyniku dokonanej analizy stwierdzono, że obowiązujące studium **nie spełnia** wymogów określonych w **art. 10 ust. 1 i 2**, a w szczególności nie odnosi się całkowicie do **ust. 2a** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r.

Z przeprowadzonej analizy wynika również niezgodność z innymi przepisami prawa w szczególności z ustawą Prawo wodne zwłaszcza z *Działem VA „Ochrona przed powodzią”*, ustawy z dnia 18 lipca 2001r. tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 145. Ponadto należy podkreślić, że zapisy studium ze względu na swój stopień ogólności oraz brak odwołania do konkretnych aktów prawnych są uniwersalne pomimo licznych zmian w przepisach odrębnych związanych z procedurą planowania przestrzennego.

4. Ocena aktualności w studium w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy.

W wyniku dokonanej analizy stwierdzono, że obowiązujące studium zawiera zapisy nieaktualne szczególnie z zagospodarowaniem przestrzennym miasta.

1. Władze samorządowe podjęły decyzje o stworzeniu nowej bazy sportowej a dotychczasowe tereny stadionu i urządzeń sportowych chciałyby przeznaczyć pod wypełnienie luki zabudowy wielorodzinnej.
2. Nieaktualny jest również zapis studium o przewidywanym terenie pod lądowisko helikopterów Ratownictwa Medycznego gdyż w roku 2012 lądowisko to zostało już wybudowane w innym miejscu.
3. Zmienił się też przebieg projektowanej drogi głównej – północnej obwodnicy miasta.
4. Nieaktualna jest również lokalizacja zakładu utylizacji odpadów (propozycja wariantowa) w miejscowości Lucynów z uwagi na wpisanie tego terenu jako teren Wydmy Lucynowsko-Mostwieckiej – terenu chronionego Natura 2000.
5. Należy zwiększyć teren eksploatacji surowców - tereny górnicze. W chwili obecnej przedstawiony w studium zakres jest wyeksploatowany a jego dalsza rekultywacja utrudniona, gdyż koncesja przewiduje inny zakres prac rekultywacyjnych dla większego obszaru mającego stanowić złożoną całość.
6. Należy też pokreślić, że załącznik graficzny poprzez wskazanie określonych jednostek powoduje nieznaczny brak spójności z częścią tekstową.
7. Szczególną uwagę należy zwrócić na wypełnianie luk z przeznaczeniem rolnym gdyż pozostawienie takich enklaw powoduje znaczne utrudnienie w ich zagospodarowaniu a w szczególności w wyznaczeniu odpowiedniego układu komunikacyjnego.

8. Analiza wniosków o zmianę studium.

W okresie od 1 stycznia 2008r. do 31 października 2012r. wpłynęło 170 wniosków.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że wnioski w zakresie zmiany studium są uzasadnione, a tym samym w pewnej części studium jest nieaktualne.

9. Wnioski

Z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w oparciu o obowiązujące przepisy związane z planowaniem przestrzennym, a także istniejące uwarunkowania faktyczne wynika, że obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków jest nieaktualne.

Potrzeba zmian wynika przede wszystkim z konieczności dostosowania do aktualnie istniejących uwarunkowań faktycznych i prawnych.

Potrzeba zmian jest problemem większości gmin w Polsce i nie wynika ze złego opracowania dokumentów planistycznych tylko z potrzeby zmiany zagospodarowania terenu oraz z konieczności zmian formy opracowania zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zachodzące zmiany są naturalnym następstwem kształtowania przestrzeni przez człowieka.

Po przeprowadzeniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego należy opracować wieloletni program sporządzania planów miejscowych.

O kolejności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny decydować w szczególności:

- kondycja budżetu Gminy Wyszków
- uzyskane dochody z tytułu uzyskanych podatków w stosunku do nakładów finansowych poniesionych na wybudowanie niezbędnej infrastruktury drogowej i technicznej.
- konieczność ochrony celu publicznego przed potrzebami inwestorów.

Niektóre plany miejscowe będą musiały być sporządzane jako pilne, co spowoduje opóźnienie w opracowaniu i uchwalaniu pozostałych planów.

Przewodniczący Rady

Józef Biernacki