

UCHWAŁA Nr/2024

RADY GMINY GZY

z dnia 2024 r.

w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych w Gminie Gzy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 32 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Gzy uchwała, co następuje:

- § 1. 1. Przyjmuje się wnioski przedstawione w opracowaniu „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Gzy w latach 2018 – 2023”, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
2. W wyniku dokonanej analizy:
- 1) uznaje się za aktualne obowiązujące „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gzy”, przyjęte Uchwałą Nr XXX/210/2022 Rady Gminy Gzy z dnia 28 czerwca 2022 r.,
 - 2) uznaje się za aktualny obowiązujący „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów miejscowości: Borza Strumiany, Grochy Stare, Gotardy, Gzy, Kozłówka, Porzowo, Przewodowo Majorat, Przewodowo Nowe, Przewodowo Parcele, Sisice i Szyszki, gmina Gzy”, przyjęty Uchwałą Nr XI/40/11 Rady Gminy Gzy z dnia 18 listopada 2011 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 17 stycznia 2012 r., poz. 245.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gzy.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady

Joanna Świdarska

Sporządził: Robert Mossakowski/IOŚ

2024 -01- 30

Referent
ds. planowania przestrzennego
i podziałów nieruchomości,
Kierownik Wydziału ds. Planowania
Gospodarki Nieruchomościami
i Ochrony Środowiska
Robert Mossakowski

mgr Miłogota Permanicka

KANCELARIA RADCY PRAWNEGO
JACEK NIEŚCIOR SPÓŁKA KOMANDYTOWA

Monika Pańk
prawnik

UZASADNIENIE

Obowiązek oceny aktualności studium i planów miejscowych wynika z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.). Wraz z reformą planowania przestrzennego, 24 września 2023 r. znowelizowana została treść art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym określono, że ocena aktualności dotyczy planu ogólnego i planu miejscowego. Jak wynika jednak z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) „do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, (...), przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.”.

W związku z tym, że Gmina Gzy nie posiada uchwalonego planu ogólnego dokonana analiza dotyczy oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych. Przeprowadzona analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wiązała się z oceną postępów w opracowaniu planów miejscowych oraz opracowaniem wieloletniego programu ich sporządzania, przy uwzględnieniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Efektom przeprowadzonej oceny aktualności studium i planów miejscowych jest dokument pod nazwą „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Gzy w latach 2018 - 2023”.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) wyniki przeprowadzonej analizy zostały pozytywnie zaopiniowane przez Gminną Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną.

Sporządził: Robert Mossakowski/IOŚ

2024 -01- 30

Referent
ds. planowania przestrzennego
i podziałów nieruchomości

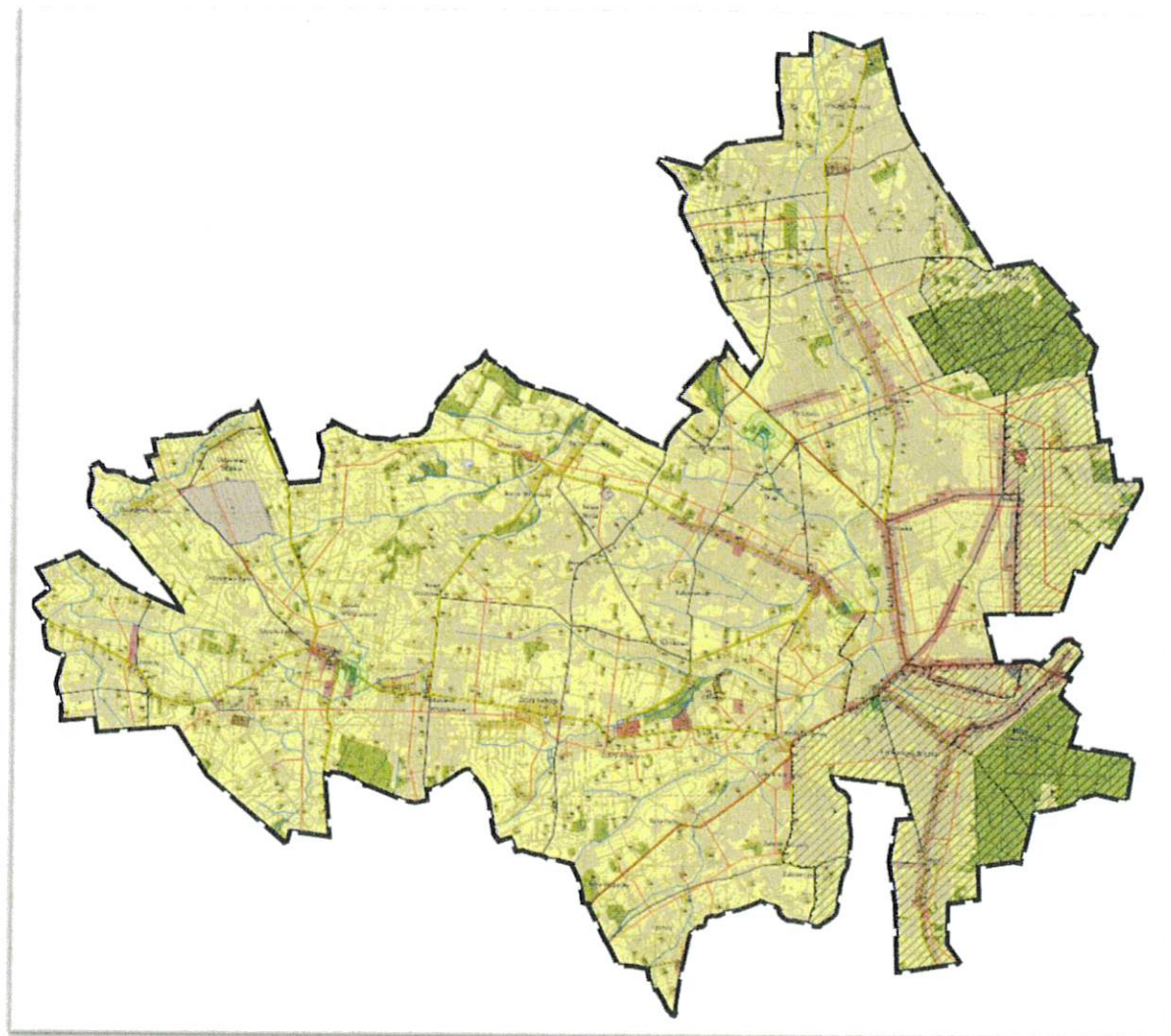

Robert Mossakowski

Kierownik Referatu Inwestycji,
Gospodarki Nieruchomościami
i Ochrony Środowiska


mgr Marianna Permanicka

Załącznik do Uchwały Nr
Rady Gminy Gzy
z dnia

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM
GMINY GZY
W LATACH 2018 -2023**



Gzy, styczeń 2024

Spis treści

1. Podstawa prawna i cel opracowania.....	3
2. Charakterystyka gminy Gzy.....	3
3. Sytuacja planistyczna w Gminie Gzy	6
4. Ruch budowlany w Gminie Gzy	6
4.1. Decyzje o warunkach zabudowy.....	8
4.2. Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego	11
5. Ocena postępów w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	12
5.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	12
6. Analiza wniosków o przystąpienie do sporządzania lub o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	15
7. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w nawiązaniu do ustaleń studium	15
7.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	15
7.2. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	16
8. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	18
9. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	20
10. Podsumowanie	23

1. Podstawa prawna i cel opracowania

Obowiązek oceny aktualności studium i planów miejscowych wynika z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami). Wraz z reformą planowania przestrzennego, 24 września 2023 r. znowelizowana została treść art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym określono, że ocena aktualności dotyczy planu ogólnego i planu miejscowego. Jak wynika jednak z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023, poz. 1688) *do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, (...), przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.* W związku z tym, że Gmina Gzy nie posiada uchwalonego planu ogólnego niniejsza analiza dotyczy oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych i polegać będzie na analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenie postępów w opracowaniu planów miejscowych i opracowania wieloletniego programu ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Ocena taka dokonywana jest okresowo, a wyniki jej analiz – po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej - przedstawione Radzie Gminy przynajmniej raz w trakcie trwania kadencji Rady.

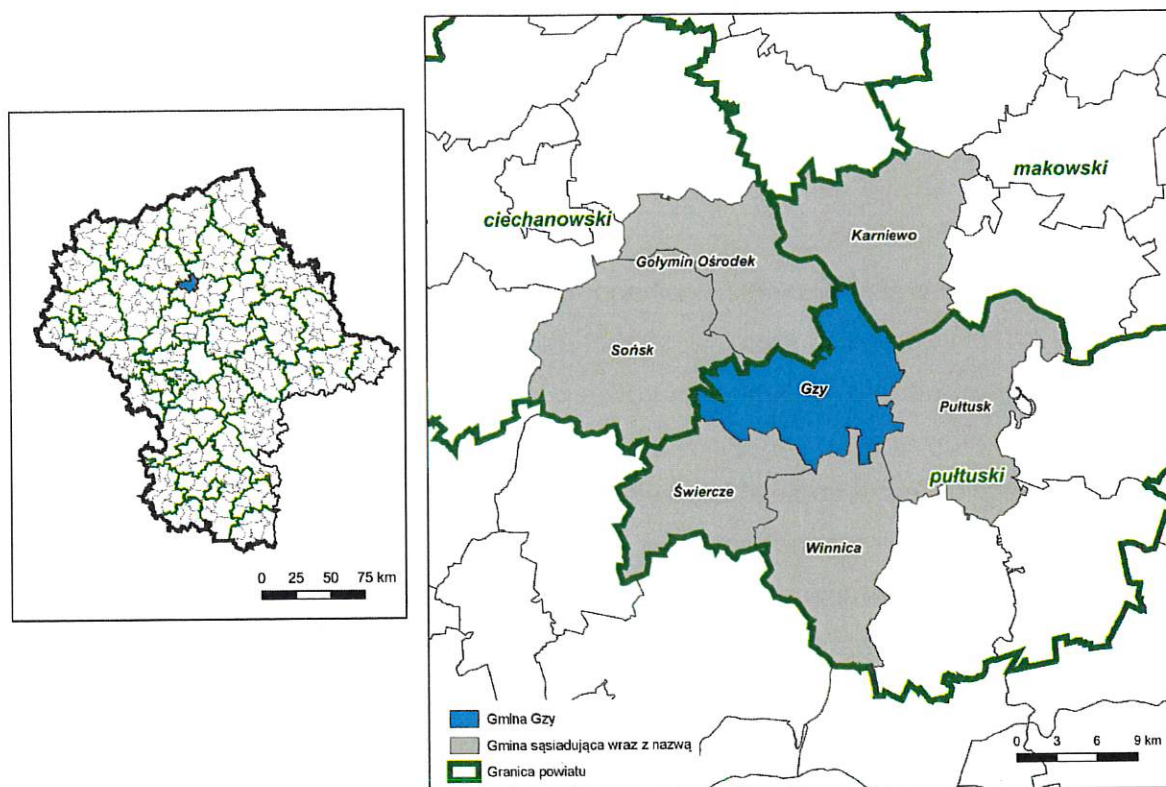
Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, biorąc pod uwagę w szczególności ich zgodność z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania zmierzające do sporządzenia ich zmiany.

2. Charakterystyka gminy Gzy

Gmina Gzy jest gminą wiejską położoną w województwie mazowieckim, przy północnej granicy powiatu pułtuskiego. Gmina w powiecie pułtuskim sąsiaduje z gminami: Pułtusk, Winnica i Świercze. Z powiatu ciechanowskiego przylegają do niej gminy Sońsk i Gołymin-Ośrodek. Od strony północnej graniczy z gminą Karniewo z powiatu makowskiego. Gmina swym zasięgiem obejmuje 104,49km².

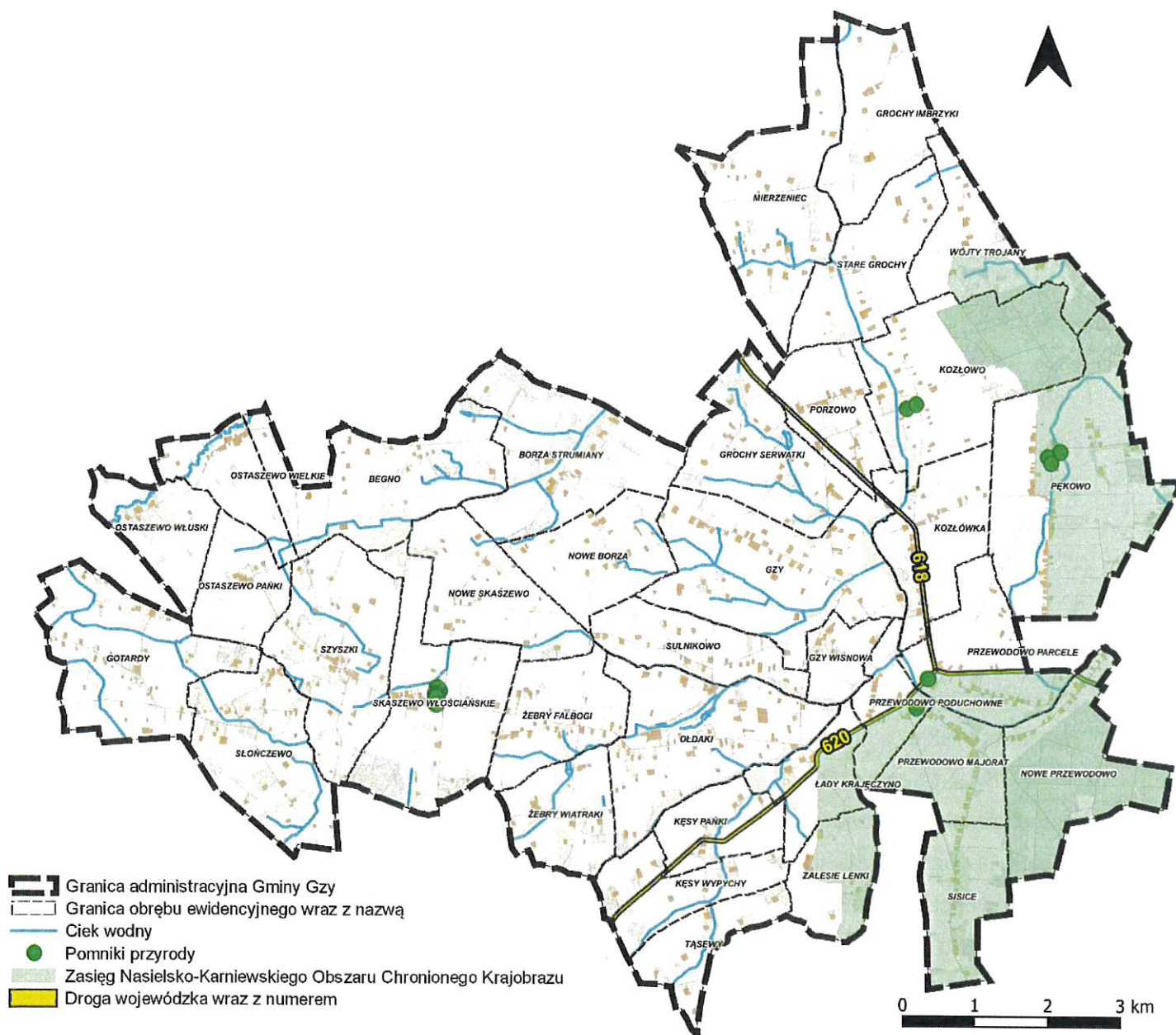
Miejscowość gminna oddalona jest od Pułtuska o ok 12km, od Ciechanowa o ok 30km, od Warszawy dzieli ją odległość ok 80km. Pod względem komunikacyjnym gmina posiada powiązania drogowe, które zapewniane są przez dwie drogi wojewódzkie: nr 618 (relacji Gołymin – Pułtusk) i nr 620 (relacji Nowe Miasto – Przewodowo Parcele), układ dziewięciu

dróg powiatowych, drogi gminne oraz drogi wewnętrzne. Przez analizowany teren nie prowadzą linie kolejowe.



Rysunek 1. Gmina Gzy w podziale administracyjnym kraju.
Źródło: Opracowanie własne.

Na sieć osadniczą gminy składa się 48 miejscowości, które należą do 35 sołectw. Pod względem jednostek podziału terytorialnego gmina składa się z 36 obrębów ewidencyjnych. Jak wynika z danych Głównego Urzędu Statystycznego, na koniec 2022 roku gmina zamieszkiwana była przez 3 430 osób, co generowało gęstość zaludnienia na poziomie 36 osób/km². Jest to wartość niższa niż w gminach sąsiednich (Winnica – 40 os./km², Świercze – 48 os./km², Karniewo - 49 os./km², Sońsk - 73 os./km²), porównywalna jedynie z gminą Gołymin-Ośrodek (35 os./km²). Na podstawie analizy sytuacji demograficznej Gminy Gzy można wyciągnąć wnioski, że jest to jednostka wyludniająca się, ze starzejącą się strukturą ludności.



Rysunek 2. Elementy środowiska przyrodniczego oraz jednostki podziału terytorialnego w Gminie Gzy

Źródło: Opracowanie własne

Pod względem przyrodniczym gmina cechuje się wysokim poziomem naturalności i mało przekształconym krajobrazem rolniczym, co potwierdza struktura użytkowania gruntów, w której użytki rolne stanowią niemal 88% całej powierzchni gminy. Tereny zabudowane i zurbanizowane obejmują jedynie 2,6% jej powierzchni. W zachodniej części jednostki swój zasięg ma Nasielsko – Karniewski Obszar Chronionego Krajobrazu, który wyznaczony został w granicach miejscowości: Wójtzy Trojany, Kozłowo, Pękowo, Przewodowo Parcele, Nowe Przewodowo, Przewodowo Majorat, Przewodowo Poduchowne, Łady Krajęczyno, Zalesie Lenki, Sisice. Innego rodzaju formą ochrony przyrody są pomniki przyrody, których według centralnego rejestru form ochrony przyrody w Gminie Gzy jest dziewięć.

Przez gminę przepływa rzeka Przewodówka, zachodnia część gminy odwadniana jest przez rzekę Kolnicę. Lokalnie występują również inne pomniejsze cieki (np. Dopływ spod Skaszewa, Dopływ ze Skórznic, Dopływ z Gąsiorówki, Dopływ z Wysokiego) oraz liczne niewielkie zbiorniki wodne. W przestrzeni gminy Gzy nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Brak jest tu również obszarów i terenów górniczych oraz udokumentowanych złóż surowców mineralnych.

W gminie Gzy lasy zajmują jedynie ok 8% jej powierzchni i występują głównie w części wschodniej.

Na lokalne dziedzictwo kulturowe składają się obiekty znajdujące się w rejestrze zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków (11 wpisów do rejestru zabytków), oraz obiekty i obszary wyróżnione w gminnej ewidencji zabytków, która obejmuje 124 karty (Zarządzenie nr 62/2023 Wójta Gminy Gzy z dnia 25.09.2023 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Gzy).

3. Sytuacja planistyczna w Gminie Gzy

Gmina Gzy posiada studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które zostało przyjęte Uchwałą Nr XXX/210/2022 Rady Gminy Gzy z dnia 28 czerwca 2022 r.

Na terenie Gminy obowiązuje jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty Uchwałą Nr XI/40/11 Rady Gminy Gzy z dnia 18 listopada 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miejscowości: Borza Strumiany, Grochy Stare, Gotardy, Gzy, Kozłówka, Porzowo, Przewodowo Majorat, Przewodowo Nowe, Przewodowo Parcele, Sisice i Szyszki, gmina Gzy, który został opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 17 stycznia 2012 r., poz. 245. Plan ten obejmuje swym zasięgiem 144,61 ha, co stanowi zaledwie 1,4% powierzchni gminy.

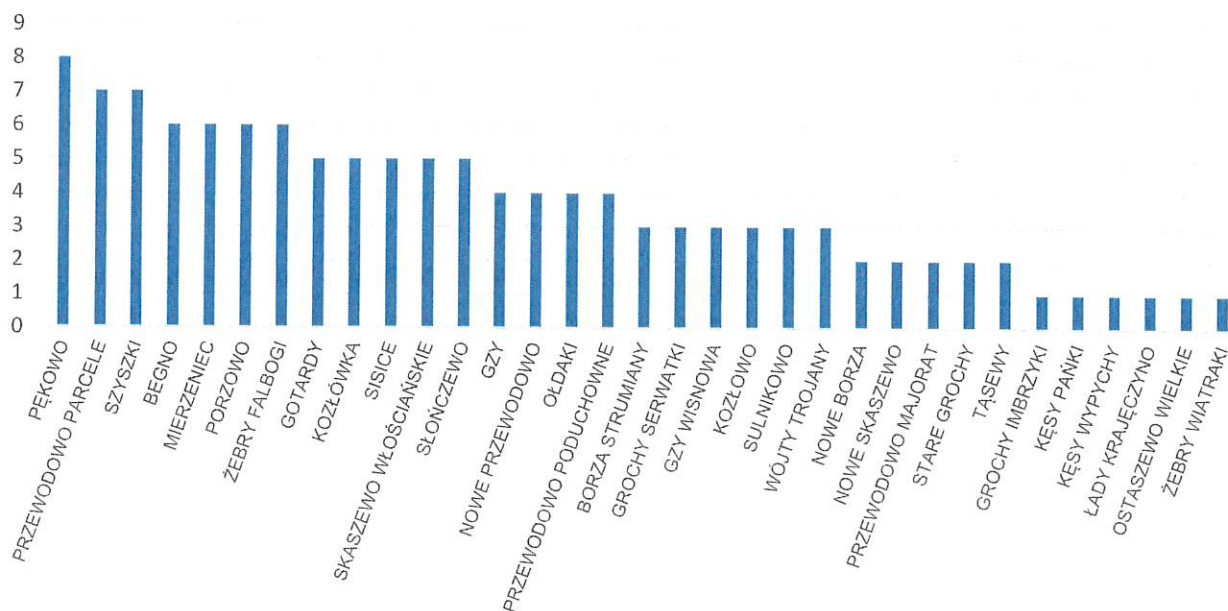
Jak wynika z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana zagospodarowania terenu, na terenach, na których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

4. Ruch budowlany w Gminie Gzy

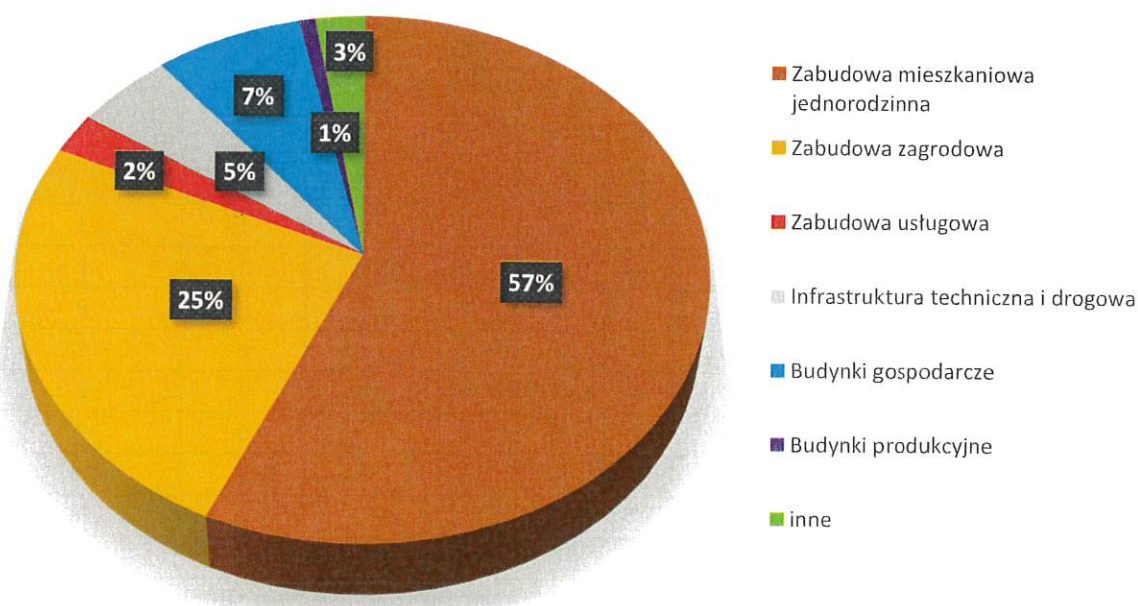
Ruch budowlany w Gminie Gzy można przeanalizować w oparciu o wydane decyzje o pozwoleniu na budowę, których w analizowanym okresie (lata 2018 – 2023) było 126. Jedynie 14% wszystkich pozwoleń na budowę zostało wydanych w oparciu o zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pozostałe 86%

pozwoleń wydanych było dla terenów, które wcześniej musiały uzyskać decyzję o warunkach zabudowy lub decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Na podstawie poniższej tabeli stwierdzić można, w których miejscowościach realizowane są inwestycje oraz w których zaobserwować można na przestrzeni ostatnich lat stagnację budowlaną i brak nowych inwestycji (Ostaszewo Pańki, Ostaszewo Włuski, Zalesie Lenki).



Wykres 1. Pozwolenia na budowę w latach 2018 - 2023 w podziale na obręby ewidencyjne
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Gzy.



Wykres 2. Struktura wydanych dla obszaru Gminy Gzy w latach 2018 - 2023 pozwoleń na budowę
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Gzy.

Z przedstawionego powyżej wykresu wynika, że wydane w latach 2018 – 2023 dla obszaru Gminy Gzy pozwolenia na budowę w zdecydowanej większości dotyczą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rozumianej jako budynki mieszkalne jednorodzinne, towarzysząca im zabudowa gospodarcza i garażowa oraz wszelkie instalacje związane z domami jednorodzinnymi. Do kategorii zabudowy zagrodowej zaklasyfikowane zostały zarówno budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej oraz wszelkie budynki gospodarcze i inwentarskie związane z produkcją rolniczą.

4.1. Decyzje o warunkach zabudowy

Niniejszą analizą objęte zostały decyzje o warunkach zabudowy wydane na terenie Gminy Gzy w okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2023 r. Analizę przeprowadzono na podstawie danych pochodzących z rejestru wydawanych decyzji dotyczących warunków zabudowy, udostępnionych przez Urząd Gminy Gzy.

W rozpatrywanym okresie wydanych zostało 195 ostatecznych decyzji dotyczących warunków zabudowy (decyzje pozytywne, decyzje odmowne, zmiany decyzji). Liczba wydanych decyzji w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Tabela 1. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2018 - 2023

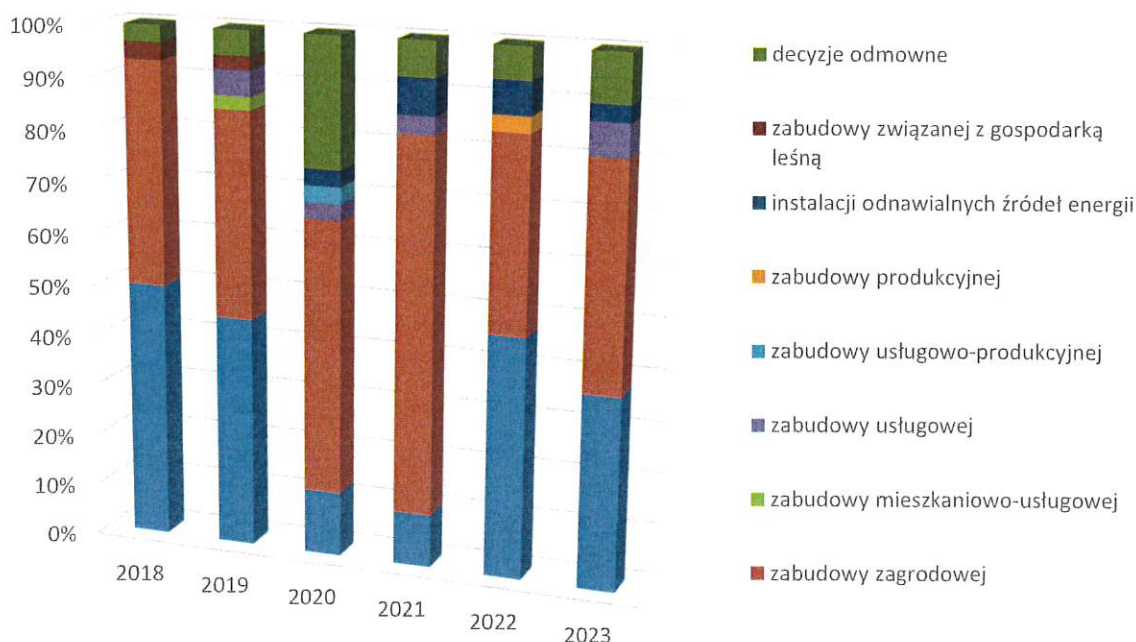
ROK	Decyzje o warunkach zabudowy								decyzje odmowne
	w tym dotyczące								
	zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	zabudowy zagrodowej	zabudowy mieszkaniowo-usługowej	zabudowy usługowej	zabudowy usługowo-produkcyjnej	zabudowy produkcyjnej	instalacji odnawialnych źródeł energii	zabudowy związanej z gospodarką leśną	
2018	15	13	0	0	0	0	0	1	1
2019	18	16	1	2	0	0	0	1	2
2020	4	17	0	1	1	0	1	0	8
2021	3	21	0	1	0	0	2	0	2
2022	15	12	0	0	0	1	2	0	2
2023	12	14	0	2	0	0	1	0	3
SUMA	67	93	1	6	1	1	6	2	18
SUMA	177								18
SUMA	195								

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Gzy

Najczęściej decyzje o warunkach zabudowy dotyczyły realizacji zabudowy zagrodowej, w drugiej kolejności obejmowały zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Decyzje odmowne stanowiły jedynie 19 przypadków w całym analizowanym pięcioletnim okresie i w głównej mierze dotyczyły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wykres 3. Zestawienie wydanych w latach 2018 – 2023 decyzji o warunkach zabudowy z rozbiciem na rodzaj inwestycji



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Gzy

W celu zobrazowania ruchu inwestycyjnego na terenie Gminy Gzy w latach 2018 – 2023 dokonano również analizy rozmieszczenia wydanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych obrębach geodezyjnych.

Tabela 2. Wydane w latach 2018 – 2023 decyzje o warunkach zabudowy w podziale na obręby geodezyjne

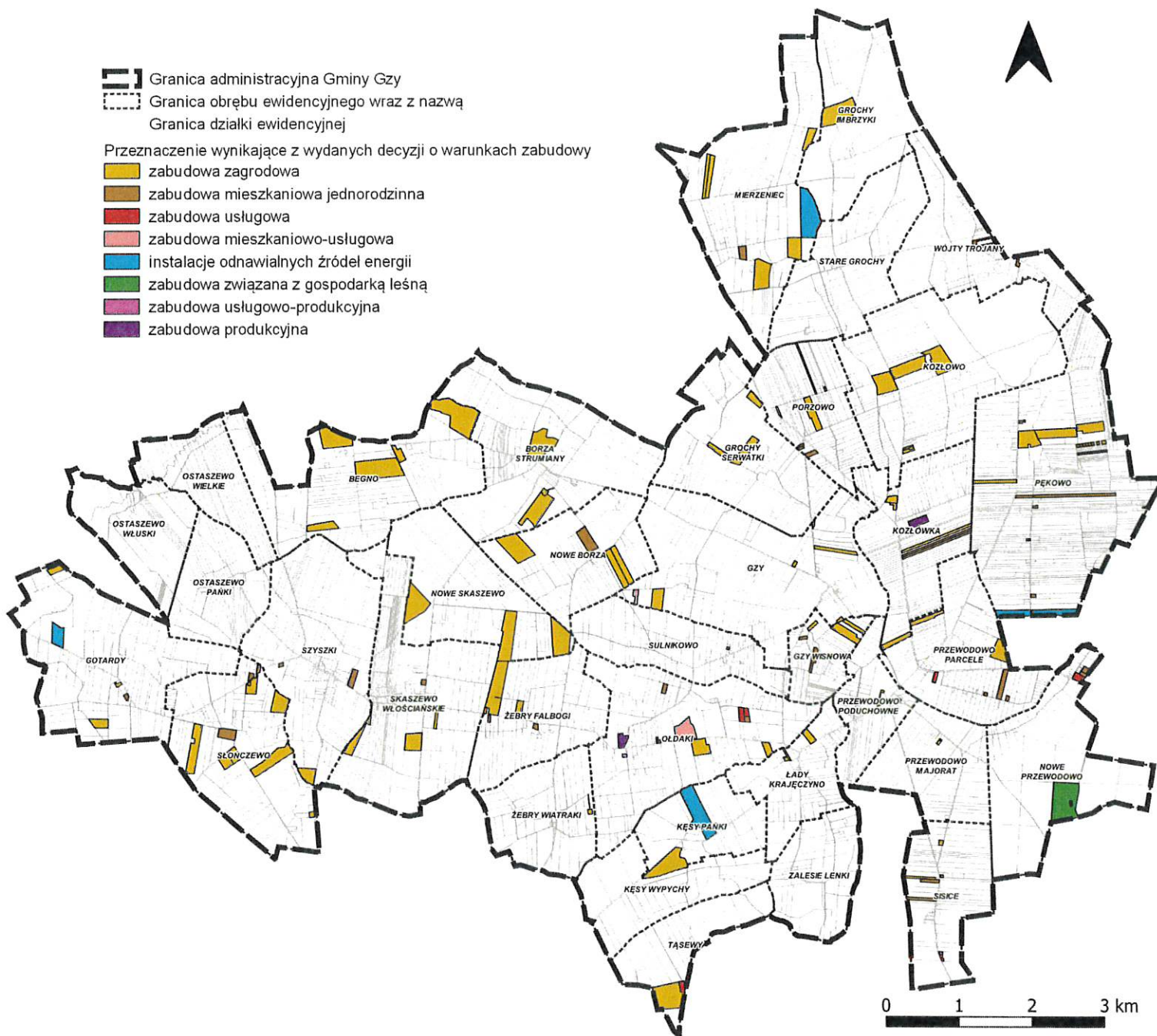
Obręb geodezyjny	Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy						Udział procentowy [%]
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Begno	3	1	1	0	3	0	4,10
Borza Strumiany	1	0	0	0	1	0	1,03
Gotardy	2	1	0	1	1	0	2,56
Grochy Imbrzyki	0	0	0	1	1	0	1,03
Grochy Serwatki	1	0	1	1	0	0	1,54
Gzy	2	2	0	2	0	2	4,10
Gzy Wisnowa	1	0	0	1	5	0	3,59
Kęsy Pańki	0	0	1	1	0	0	1,03
Kęsy Wypychy	0	0	0	0	0	0	0,00

Kozłowo	0	0	1	0	1	2	2,05
Kozłówka	0	1	2	2	2	2	4,62
Łady Krajęczyno	0	0	5	0	0	0	2,56
Mierzeniec	3	1	2	3	0	0	4,62
Nowe Borza	0	1	0	0	1	2	2,05
Nowe Przewodowo	1	1	1	2	0	1	3,08
Nowe Skaszewo	0	1	0	0	0	2	1,54
Oldaki	1	4	1	1	0	3	5,13
Ostaszewo Pańki	0	0	0	0	0	0	0,00
Ostaszewo Wielkie	1	0	0	1	0	1	1,54
Ostaszewo Włuski	0	0	0	0	0	0	0,00
Pękowo	4	13	10	3	7	3	20,51
Porzowo	1	1	1	0	3	3	4,62
Przewodowo Majorat	0	0	0	3	0	0	1,54
Przewodowo Parcele	1	0	3	3	0	1	4,10
Przewodowo Poduchowne	0	2	0	1	2	0	2,56
Sisice	1	2	1	0	1	1	3,08
Skaszewo Włociańskie	0	2	1	1	1	0	2,56
Słończewo	3	3	1	2	0	1	5,13
Stare Grochy	0	0	0	0	0	0	0,00
Sulnikowo	1	1	0	0	0	0	1,03
Szyszki	1	0	0	0	1	1	1,54
Tąsewy	0	1	0	0	0	1	1,03
Wójtzy Trojany	1	0	0	0	2	3	3,08
Zalesie Lenki	0	0	0	0	0	0	0,00
Żebry Falbogi	1	1	0	0	0	3	2,56
Żebry Wiatraki	0	1	0	0	0	0	0,51
SUMA	195						100,00

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Gzy

Z powyższego zestawienia wynika, że największe zainteresowanie nowymi terenami inwestycyjnymi w analizowanym okresie miało miejsce w obrębie Pękowo, gdzie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Obrębami, w których nie wydawane są decyzje o warunkach zabudowy są Zalesie Lenki, Stare Grochy, Ostaszewo Włuski, Ostaszewo Pańki oraz Kęsy Wypychy.

W celu graficznego zobrazowania ruchu budowlanego na terenie Gminy Gzy w latach 2018-2023, dokonano również analizy rozmieszczenia wydanych decyzji dotyczących warunków zabudowy. Rozkład ruchu budowlanego przedstawia poniższy załącznik graficzny.



Rysunek 3. Rozkład przestrzenny wydanych w latach 2018 – 2023 ostatecznych decyzji o warunkach zabudowy

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Gzy

4.2. Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Decyzje ustalające lokalizację inwestycji celu publicznego dotyczyły w szczególności inwestycji polegających na:

- budowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- realizacji lub przebudowie obiektów użyteczności publicznej.

W analizowanym okresie wydane zostały 24 ostateczne decyzji ustalające lokalizację inwestycji celu publicznego, których strukturę wydawania w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela.

Tabela 3. Zestawienie wydanych w latach 2018 – 2023 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego

rok	Rodzaj inwestycji		razem
	Infrastruktura techniczna	Obiekty użyteczności publicznej	
2018	2	1	3
2019	2	0	2
2020	3	0	3
2021	5	1	6
2022	0	1	1
2023	9	0	9
razem	21	3	24

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Gzy

5. Ocena postępów w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

5.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

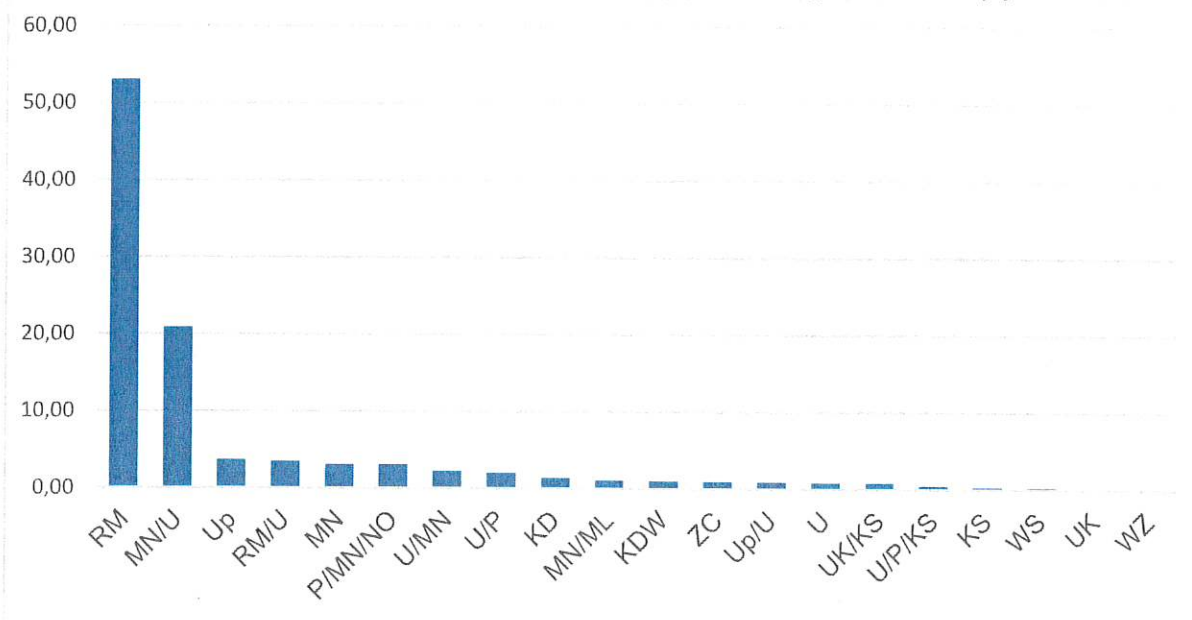
W analizowanym okresie, czyli w latach 2018 – 2023, w Gminie Gzy nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W gminie obowiązuje jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty Uchwałą Nr XI/40/11 Rady Gminy Gzy z dnia 18 listopada 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miejscowości: Borza Strumiany, Grochy Stare, Gotardy, Gzy, Kozłówka, Porzowo, Przewodowo Majorat, Przewodowo Nowe, Przewodowo Parcele, Sisice i Szyszki, gmina Gzy, który został opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 17 stycznia 2012 r., poz. 245. Jego zasięg obejmuje jedynie fragmenty 11 miejscowości w gminie. W miejscowościach tych ustaleniami planu miejscowego objęto część istniejącej zabudowy oraz fragmenty miejscowości przewidziane pod rozwój nowego zainwestowania.

Z przeprowadzonych analiz wynika, że w gminie Gzy obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pokryte jest 1,4% powierzchni gminy. Obowiązujący plan obejmuje swym zasięgiem 38% znajdujących się w gminie terenów zabudowanych i zainwestowanych. Tereny znajdujące się w zasięgu planu miejscowego są w

41% już zainwestowane. Wśród ustalonego planem przeznaczenia terenów dominuje zabudowa zagrodowa (53% powierzchni terenów objętych mpzp), na kolejnym miejscu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług (20,9%). Obowiązujący plan obejmuje nieznaczne powierzchnie przeznaczone pod komunikację, drogi gminne to zaledwie 1,39% powierzchni wszystkich wydzieleni planistycznych.

Wykres 4. Procentowy udział poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wraz z wyjaśnieniem użytych oznaczeń



RM	zabudowa zagrodowa
MN/U	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług
Up	usługi publiczne
RM/U	zabudowa zagrodowa z usługami
MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług
P/MN/NO	zabudowa produkcyjno-mieszkaniowa z oczyszczalnią ścieków
U/MN	zabudowa usługowa z funkcją mieszkalną
U/P	usługi i produkcja
KD	drogi gminne
MN/ML	zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem zabudowy letniskowej
KDW	drogi wewnętrzne
ZC	cmentarze
Up/U	usługi publiczne z dopuszczeniem usług nieuciążliwych
U	usługi
UK/KS	usługi sakralne z miejscami parkingowymi
U/P/KS	usługi, produkcja i parking
KS	parkingi
WS	wody otwarte
UK	kościół
WZ	ujęcie wody

Źródło: Opracowanie własne



Rysunek 4. Rozkład przestrzenny obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
 Źródło: Opracowanie własne

Aktualnie na terenie gminy Gzy żaden projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie znajduje się w trakcie opracowania. W analizowanym okresie Rada Gminy nie podjęła uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu.

6. Analiza wniosków o przystąpienie do sporządzania lub o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Analiza wniosków o zmianę lub sporządzenie dokumentów planistycznych, tj. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego, jest jedną z podstaw oceny aktualności miejscowych planów oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W omawianym okresie do Gminy Gzy nie wpłynął żaden wniosek w sprawie przystąpienia do sporządzenia bądź zmiany obowiązujących dokumentów planistycznych.

7. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w nawiązaniu do ustaleń studium

Zgodnie z art. 10, ust. 2, pkt. 8 i 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, w projekcie Studium wyznacza się obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz takie, dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe w celu prowadzenia prawidłowej polityki przestrzennej.

7.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Na obszarze gminy Gzy nie wskazuje się terenów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. W gminie nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznej, dla których obowiązkowym byłoby sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzeni publicznej. Na terenie gminy nie wskazuje się na możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², dla których to ustawa o planowaniu nakładała obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy mieć świadomość, że przepisy określające obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ulegają zmianie. Wraz z wejściem w życie 24 września 2023 r. zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzono obowiązek sporządzenia miejscowego planu w przypadku zmiany zagospodarowania terenu polegającej na:

- powstaniu obiektu handlu wielkopowierzchniowego
- powstaniu odnawialnych źródeł energii, niezamontowanych na budynku, lokalizowanych:
 - na użytkach rolnych klas I – III i gruntach leśnych,
 - na użytkach rolnych klas IV, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW lub wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej,
 - na gruntach innych niż ww., o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW.

Jednocześnie przepisy przejściowe do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw w art. 58 określają, że do dnia utraty mocy studium (czyli do końca 2025 r. lub do wcześniejszego wejścia w życie planu ogólnego) dla inwestycji dotyczących odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 14 ust. 6a pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, możliwe jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy.

Biorąc pod uwagę powyższe stwierdza się, że na dzień przyjęcia wyników niniejszej analizy w Gminie Gzy nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednak należy mieć na uwadze nieustanne monitorowanie zmian w przepisach zarówno ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak i innych ustaw z nią powiązanych, w których mogą pojawić się zapisy generujące powstanie takiej potrzeby.

7.2. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W obowiązującym na terenie gminy Gzy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie zostały wskazane tereny, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zwrócono jednak uwagę na ewentualność pojawienia się zasadności sporządzenia planu miejscowego w związku z potrzebą zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

Każda gmina, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, prowadzi własną politykę przestrzenną. Pożądanym jest aby była ona przemyślana i prowadzona w sposób strategiczny. Dlatego też istotne jest przygotowanie założeń i priorytetów związanych z wieloletnim programem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co jest niezmiernie istotne w kontekście zmian w systemie planowania przestrzennego, które to mają znacząco ograniczyć możliwość zagospodarowania przestrzeni w oparciu o wydawane decyzje o warunkach zabudowy. Polityka przestrzenna w zakresie planów miejscowych powinna wynikać zarówno z sygnalizowanych potrzeb, dokonywanych analiz oraz być

kontynuacją tej określonej w studium. W przypadku Gminy Gzy za istotne można uznać opracowanie planów miejscowych dla terenów:

1. Charakteryzujących się największą presją inwestycyjną, co znajduje odzwierciedlenie w liczbie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw wprowadza szereg zmian w dotychczasowym systemie planowania przestrzennego. Jedną z nich jest obowiązek sporządzenia przez każdą gminę aktu prawa miejscowego w postaci planu ogólnego, w którym zasięg poszczególnych wielofunkcyjnych stref planistycznych (związanych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudową zagrodową) będzie podlegał ściśle określonym zasadom (uwzględniającym zasięg terenów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod poszczególne rodzaje zabudowy, zasięg ewentualnego obszaru uzupełniania zabudowy, chłonność terenów niezabudowanych w poszczególnych strefach, wskaźnik zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie), co zostało określone w art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Biorąc pod uwagę fakt, że zmiana ustawy o planowaniu od 2026 roku wprowadza możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy jedynie na terenach, dla których w planie ogólnym zostanie wyznaczony, według zasad określonych w rozporządzeniu, obszar uzupełniania zabudowy oraz nieznaczące pokrycie Gminy Gzy obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zasadnym jest dokonanie szczegółowych analiz, które dadzą odpowiedź na pytanie, czy w przestrzeni gminy występują tereny, dla których brak obowiązującego planu miejscowego w momencie wejścia w życie planu ogólnego gminy może spowodować powstanie prawnej blokady inwestycyjnej. Dokonanie tych analiz jest wysoce złożone i na dzień dzisiejszy utrudnione ze względu na brak ostatecznych przepisów wykonawczych w postaci rozporządzeń określających zasady wyznaczania obszaru zwartej zabudowy oraz obszaru uzupełniania zabudowy.

W wyniku dokonanych analiz jako tereny, dla których za zasadnym można uznać rozważenie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazuje się miejscowości, w których występuje wysoka koncentracja wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz wydawanych jest najwięcej pozwoleń na budowę: Pękowo, Przewodowo Parcele, Szyszki, Begno, Mierzeniec, Porzowo, Żebry Falbogi.

2. Rolnych, zlokalizowanych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, dla których przewiduje się zmianę funkcji z przeznaczeniem na cele inwestycyjne.

Warto podkreślić, że wraz z wejściem w życie zapisów ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, częściowej zmianie uległy również przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, które dotychczas określały przy spełnieniu jakich warunków można dokonać zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klas I – III na cele nierolnicze bez konieczności uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. W obecnym brzmieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych jedynie grunty rolne klas I-III położone na wyznaczonym w planie ogólnym obszarze uzupełniania zabudowy nie wymagają uzyskania zgody ministra na przeznaczenie na cele nierolnicze. Przepis ten powoduje, że obecnie, do czasu wejścia w życie planu ogólnego wraz z wyznaczonym obszarem uzupełniania zabudowy, jedyną możliwością na powstanie zainwestowania na gruntach rolnych klas I-III jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Poza obszarami wskazanymi powyżej wystąpić może potrzeba sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego również dla:

- terenów inwestycyjnych położonych wśród istniejącej zabudowy, w celu: ustalenia powiązań komunikacyjnych z układem istniejącym, ustalenia powiązań infrastrukturalnych, ustalenia rozwiązań urbanistycznych dla ukształtowania ładu przestrzennego,
- ustalenia zakazów zabudowy dla terenów wskazanych do ochrony przyrodniczej,
- ustalenia zasad zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy na terenach zabytkowych i wskazanych do objęcia strefami konserwatorskimi – w celu ustalenia wymogów zagospodarowania, ograniczeń dla nowej zabudowy lub wykluczenia zabudowy,
- planowanych odcinków dróg.

8. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W niniejszym opracowaniu dokonano analizy zgodności obowiązującego w Gminie Gzy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustaw określającymi wymogi, zasady i warunki sporządzania planów.

Jak już w poprzednich rozdziałach niniejszej analizy wspomniano, w Gminie Gzy obowiązuje jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty Uchwałą Nr XI/40/11 Rady Gminy Gzy z dnia 18 listopada 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miejscowości: Borza Strumiany, Grochy Stare, Gotardy, Gzy, Kozłówka, Porzowo, Przewodowo Majorat, Przewodowo Nowe, Przewodowo Parcele, Sisice i Szyszki, gmina Gzy, który został opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 17 stycznia 2012 r., poz. 245. Plan ten został uchwalony na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obowiązujący plan miejscowy, wraz z dokumentacją prac planistycznych, po uchwaleniu został przekazany do nadzoru prawnego Wojewody Mazowieckiego w celu oceny jego zgodności z przepisami prawnymi. Wojewoda Mazowiecki nie wydając dla tego aktu planowania przestrzennego rozstrzygnięcia nadzorczego potwierdził jego zgodność z przepisami obowiązującymi na dzień uchwalenia planu.

Z dniem 31 października 2020 r. weszły w życie przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące tworzenia, prowadzenia, aktualizacji i udostępniania zbiorów danych przestrzennych. Jednostki samorządu terytorialnego zostały zobowiązane do tworzenia cyfrowych danych przestrzennych dla aktów planowania przestrzennego (APP), w przypadku Gminy Gzy obowiązek ten dotyczy zarówno miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jak i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Rozdział 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadził obowiązek cyfryzacji aktów planowania przestrzennego, który w uproszczeniu polega na przetworzeniu danych dotyczących obowiązujących APP z postaci analogowej do postaci cyfrowej oraz tworzeniu danych w postaci cyfrowej dla nowych APP w toku prowadzonej procedury planistycznej. Obowiązek cyfryzacji dotyczy nowych procedur planistycznych (w terminie 30 dni od dnia podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia danego aktu) jak również aktów planowania przestrzennego już obowiązujących (dane przestrzenne dla obowiązujących APP musiały zostać utworzone do 31 października 2022 r.). Analizując obowiązujące przepisy z zakresu cyfryzacji planowania przestrzennego stwierdza się, że Gmina Gzy spełniła ustawowy obowiązek w tym zakresie i posiada aktualny zbiór danych przestrzennych obejmujący obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązujący w gminie Gzy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w skali 1:1000 z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej, pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, co jest zgodne z art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2003 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Obowiązujący plan miejscowy zawiera elementy określone w art. 15

ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które były wymagane na dzień jego uchwalenia.

Biorąc pod uwagę brak pojawiających się sygnałów o potrzebie zmiany zapisów i ustaleń zawartych w obowiązującym planie miejscowym oraz stwierdzając, że plan daje możliwość prawidłowego zagospodarowania terenów, w niniejszej analizie stwierdza się, że obowiązujący w Gminie Gzy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów miejscowości: Borza Strumiany, Grochy Stare, Gotardy, Gzy, Kozłówka, Porzowo, Przewodowo Majorat, Przewodowo Nowe, Przewodowo Parcele, Sisice i Szyszki, gmina Gzy jest aktualny.

9. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2003 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, wynika, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym dokumentem kształtującym lokalną politykę przestrzenną gminy. Jak wspomniano we wstępie niniejszej analizy, wraz z reformą planowania przestrzennego, 24 września 2023 r. znowelizowana została treść art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym określono, że ocena aktualności dotyczy planu ogólnego i planu miejscowego. Jak wynika jednak z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023, poz. 1688) *do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, (...), przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.*

Obowiązujące w Gminie Gzy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostało przyjęte Uchwałą Nr XXX/210/2022 Rady Gminy Gzy z dnia 28 czerwca 2022 r. Dokument ten jest krótko obowiązującym opracowaniem. Uchwała nr XXX/210/2022 Rady Gminy Gzy z dnia 28 czerwca 2022 r. wraz z załącznikami i dokumentacją prac planistycznych została przekazana wojewodzie w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi. Wojewoda Mazowiecki nie wydając dla tej uchwały rozstrzygnięcia nadzorczego potwierdził, że studium Gminy Gzy, w zakresie zasad sporządzania oraz zamieszczenia wszystkich obligatoryjnych treści określonych w uwarunkowaniach oraz kierunkach rozwoju przestrzennego, jest zgodne z przepisami obowiązującymi na dzień jego uchwalenia i swoimi ustaleniami nie wykracza poza granice określone w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po uchwaleniu studium do Gminy Gzy wpłynęła informacja o swego rodzaju „omyłce pisarskiej”, do której doszło na Załączniku Nr 3 do uchwały Nr XXX/210/2022 – rysunku kierunków, na którym znalazło się niespójne oznaczenie dla terenu PE* - *teren produkcji energii elektrycznej o mocy powyżej 500 kW z odnawialnych źródeł energii – biogazownia*. Na rysunku kierunków oznaczenie PE* występuje jedynie w legendzie, nie znajduje się na mapowym załączniku graficznym. Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXX/210/2022 – tekst studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zawiera ustalenia dla terenu PE*, co nie pokrywa się z częścią graficzną załącznika nr 3 – rysunku kierunków. Sytuacja ta prowadzi do swego rodzaju niespójności części tekstowej i graficznej studium, co w przypadku ewentualnej procedury związanej z opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rodzi poważne wątpliwości dotyczące stwierdzenia nienaruszalności przez plan ustaleń studium. W celu „poprawy” zaistniałej niespójności koniecznym byłoby podjęcie uchwały inicjującej zmianę obowiązującego studium i przeprowadzenie całej procedury, co wynika wprost z art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi, że *zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane*. Przepisy przejściowe ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, w art. 65 ust. 2 przewidują możliwość przystąpienia do sporządzenia zmiany studium na zasadach obowiązujących przed 24 września 2023 r. jeśli m.in. *zmiana tych studiów dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego*. Analizując zapisy art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023, poz. 1688), stwierdza się, że do dnia wejścia w życie planu ogólnego, gminy wyłączone są z obowiązku sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dotyczących *lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych bądź jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego*, zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego a rady gminy wyłączone są z obowiązku stwierdzenia, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium. Przepis ten daje Gminie Gzy, do czasu wejścia w życie planu ogólnego, możliwość sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przewidzianego pod budowę biogazowni, który został błędnie oznaczony w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego bez konieczności przeprowadzania procedury zmiany tegoż studium.

Przedstawione w poprzednim rozdziale przepisy Rozdziału 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczące cyfryzacji procesu planowania, obejmują również wymóg tworzenia danych przestrzennych dla studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Podjęta przez Radę Gminy Gzy Uchwała Nr XXX/210/2022 z dnia 28 czerwca 2022 r. zawierała załącznik nr 5 – dane przestrzenne.

Stwierdza się, że Gmina Gzy spełniła ustawowy obowiązek i posiada aktualny zbiór danych przestrzennych obejmujący obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W niniejszej analizie stwierdza się, że obowiązujące w Gminie Gzy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2003 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

10. Podsumowanie

Polityka przestrzenne w Gminie Gzy prowadzona jest głównie w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, o czym świadczy wskaźnik 86% wszystkich wydanych w analizowanym okresie pozwoleń na budowę na terenach, które nie są objęte obowiązującym planem miejscowym.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, wydawane decyzje o warunkach zabudowy nie muszą uwzględniać ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, co niekiedy prowadzi do sytuacji powstawania zabudowy niezgodnej z obowiązującą polityką przestrzenną gminy, ustaloną w studium.

Obowiązujący w Gminie Gzy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje fragmenty 11 miejscowości, jego zasięg stanowi zaledwie 1,4% powierzchni całej gminy.

Obowiązujące w gminie dokumenty planistyczne (studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego) są zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2003 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Obecna sytuacja planistyczna gminy, w kontekście reformy systemu planowania przestrzennego, wymaga świadomego przeanalizowania pod kątem nadchodzących zmian. Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zachowuje moc do końca 2025 r. lub do czasu ewentualnego uchwalenia przed końcem 2025 r. planu ogólnego. Wraz z końcem obowiązywania studium gmina przestanie mieć możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy na dotychczasowych zasadach. Dokumentem zastępującym studium będzie plan ogólny, który stanowił będzie akt prawa miejscowego, czyli zarówno plany miejscowe, jak i decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu będą musiały być z nim zgodne. Tworząc plan ogólny gmina nie będzie dysponowała swobodą decyzyjności w zakresie zasięgu stref planistycznych oraz zasięgu obszaru uzupełniania zabudowy, w granicach którego jedynie można będzie wydawać decyzje o warunkach zabudowy. Ich wyznaczenie podlega wytycznym określonym w przepisach wykonawczych do ustawy i musi być poparte matematycznie udowodnionym zapotrzebowaniem. Powszechnym twierdzeniem jest, że w obowiązujących studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego podaż terenów przewidzianych do zainwestowania przekracza zapotrzebowanie gmin. W kontekście reformy planowania przestrzennego z 2023 r. szacuje się, że w niektórych gminach powierzchnia stref planistycznych w planie ogólnym w stosunku do zasięgu terenów przewidzianych w studium pod rozwój zabudowy ulegnie zmniejszeniu o nawet 30%.

Biorąc pod uwagę powyższe zaleca się dokonanie analiz zabudowy gminy Gzy pod kątem zasięgu obszaru zwartej zabudowy, obszaru uzupełniania zabudowy oraz zasad

wyznaczania wielofunkcyjnych stref z zabudową mieszkaniową lub zagrodową w planie ogólnym i rozważenie, czy w przestrzeni gminy występują tereny, dla których pożądanym byłoby sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu uniknięcia prawnej blokady inwestycyjnej związanej z reformą systemu planowania przestrzennego.