

Załącznik
do Uchwały Nr XLVIII/369/2023
Rady Gminy w Zabrodziu
z dnia 30 marca 2023r.



WÓJT GMINY ZABRODZIE

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY ZABRODZIE



Grudzień 2022

I. Wprowadzenie

1. Ogólna charakterystyka Gminy Zabrodzie

Gmina Zabrodzie jest gminą wiejską położoną w niedalekiej odległości od Warszawy (ok. 40 km), w północno-wschodniej części województwa mazowieckiego, w powiecie wyszkowskim. Przez Gminę Zabrodzie przebiega trasa S8 oraz linia kolejowa Tłuszcz - Ostrołęka. Dzięki swemu położeniu gmina posiada liczne powiązania z aglomeracją warszawską. Mieszkańcy gminy korzystają z rynku pracy oraz usług zlokalizowanych w Warszawie i Wyszkowie. Z kolei dla mieszkańców Warszawy, Gmina Zabrodzie stanowi miejsce weekendowego wypoczynku. W ostatnich latach, wyraźnie zauważalny jest trend przekształcania działek letniskowych w miejsce stałego zamieszkania. Taki stan wynika prawdopodobnie z wybudowania trasy S8, którą bardzo łatwo i szybko można dojechać do Warszawy. Gmina Zabrodzie sąsiaduje z gminami: Dąbrówka, Jadów i Tłuszcz (powiat wołomiński), Somianka i Wyszków (siedziba powiatu). Gmina Zabrodzie stanowi 10,5 % powierzchni całego powiatu. Liczba mieszkańców gminy to 6 048. Gęstość zaludnienia w Gminie Zabrodzie wynosi 63,6 os/km² i regularnie wzrasta. Wzrost liczby ludności w Gminie ocenia się na około 0,2% rocznie. Powierzchnia gminy wynosi 92,03 km². W jej skład wchodzi 22 sołectwa: Adelin, Anastazew, Basinów, Choszczowe, Dębinki, Gaj, Głuchy, Karolinów, Kiciny, Lipiny, Młynarze, Mostówka, Mościska, Niegów, Obrąb, Płatków, Podgać, Przykory, Słopsk, Wysychy, Zabrodzie, Zazdrość.

2. Podstawa prawna

Obowiązujący system planowania przestrzennego reguluje ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022r., poz. 503 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022r., poz. 503 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 Wójt powinien dokonać oceny zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy przynajmniej raz w czasie trwania kadencji Rady, a następnie przekazać Radzie Gminy wyniki analizy, po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu podjęcia przez Radę Gminy 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 Zabrodzie. Niniejsze opracowanie zawiera zbiorcze informacje i analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Zabrodzie dokonanej w okresie od 1 stycznia 2019r. do 30 listopada 2022r.

3. Cel opracowania

Celem opracowania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym jest wskazanie zmian, jakie zaszły w przestrzeni Gminy Zabrodzie w okresie ostatnich 4 lat oraz dokonanie

oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4. Metoda opracowania.

Jako metodę analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Zabrodzie przyjęto porównanie stanu istniejącego ze zmianą procesów społeczno-gospodarczych i geopolitycznych oraz oczekiwaniem mieszkańców dot. procesu zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Zachodzące procesy przeanalizowano w oparciu o wyniki analiz gospodarczych, danych statystycznych oraz wniosków i uwag do miejscowych planów i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania. Szczególną uwagę poświęcono terenom położonym wokół trasy S8 w kontekście rynku nieruchomości i jego potrzeb. Struktura ta wymaga stałego monitorowania i aktualizowania studium i planów miejscowych.

Przeanalizowano również zgodność studium i planów miejscowych z wymogami określonymi w obowiązujących przepisach prawa oraz przewidywanych jego zmianach.

II. Analiza i ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

1. Analiza decyzji zamieszczonych w rejestrach (art. 67 ustawy o pizp)

W okresie objętym niniejszym opracowaniem, tj. od 1.01.2019r. do 30.11.2022r. zostało wydanych 439 pozytywnych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wydane w większości decyzje o warunkach zabudowy dotyczyły funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej i zagrodowej.

Wykaz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu dla Gminy Zabrodzie stanowi załącznik nr 1 do analizy.

Wydano 17 decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego.

Wykaz decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego w Gminie Zabrodzie stanowi załącznik nr 2 do analizy.

Decyzje o ustaleniu celu publicznego dotyczą w głównej mierze budowy infrastruktury technicznej i są w każdym przypadku uzasadnione społecznie.

Zestawienie zbiorcze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, od 01.01.2019r. do 31.12.2019r.

Nazwa miejscowości	Mieszkaniowa jednorodzinna	Letniskowa	Usługi	Inna	Suma
Adelin	-	-	-	-	0
Anastazew	1	-	-	-	1
Basinów	4	1	-	-	5
Choszczowe	1	1	-	-	2
Dębinki	3	-	-	-	3
Gaj	3	2	-	1	6
Głuchy	3	-	-	1	4
Karolinów	1	-	-	-	1
Kiciny	0	-	-	1	1
Lipiny	6	-	-	-	6
Młynarze	1	-	-	-	1
Mostówka	15	-	-	-	15
Mościska	1	-	-	-	1
Niegów	3	-	-	-	3
Obrąb	1	-	-	-	1
Płatków	3	-	-	-	3
Podgać	2	-	-	1	3
Przykory	0	-	-	1	1

Słopsk	4	-	-	-	4
Wysychy	11	-	-	-	11
Zabrodzie	7	-	1	1	9
Zazdrość	7	-	-	-	7
SUMA	78	4	1	6	89

Źródło: opracowanie własne Urzędu Gminy Zabrodzie

Zestawienie zbiorcze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, od 01.01.2020 r. do 31.12.2020r.

Nazwa miejscowości	Mieszkaniowa jednorodzinna	Letniskowa	Usługi	Inna	Suma
Adelin	7	1	-	-	8
Anastazew	2	-	-	2	4
Basinów	6	-	-	-	6
Choszczowe	5	-	-	-	5
Dębinki	6	-	-	-	6
Gaj	4	-	-	1	5
Głuchy	5	-	-	-	5
Karolinów	0	-	-	-	0
Kiciny	3	-	-	-	3
Lipiny	2	-	-	-	2
Młynarze	3	-	-	-	3
Mostówka	5	-	-	-	5
Mościska	2	-	-	-	2
Niegów	6	-	-	-	6
Obrąb	1	-	-	-	1
Płatków	0	-	-	-	0
Podgać	4	-	-	1	5
Przykory	0	-	-	-	0
Słopsk	11	-	-	-	11
Wysychy	8	-	-	-	8
Zabrodzie	4	-	-	-	4
Zazdrość	8	-	-	-	8
SUMA	92	1	0	4	97

Źródło: opracowanie własne Urzędu Gminy Zabrodzie

Zestawienie zbiorcze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, od 01.01.2021 r. do 31.12.2021r.

Nazwa miejscowości	Mieszkaniowa jednorodzinna	Letniskowa	Usługi	Inna	Suma
Adelin	5	-	-	-	5
Anastazew	4	-	-	-	4
Basinów	7	-	-	-	7
Choszczowe	3	-	-	-	3
Dębinki	7	-	-	-	7
Gaj	2	-	-	-	2
Głuchy	3	-	-	-	3
Karolinów	0	-	-	-	0
Kiciny	1	-	-	-	1
Lipiny	3	-	-	-	3
Młynarze	0	-	-	1	1
Mostówka	12	1	-	-	13
Mościska	1	-	-	-	1
Niegów	6	-	-	-	6
Obrąb	3	-	-	-	3
Płatków	0	-	-	-	0

Podgać	8	-	-	1	9
Przykory	0	-	-	-	0
Słopsk	18	-	-	-	18
Wysychy	16	-	-	-	16
Zabrodzie	14	-	1	-	15
Zazdrość	11	-	-	-	11
SUMA	124	1	1	2	128

Źródło: opracowanie własne Urzędu Gminy Zabrodzie

Zestawienie zbiorcze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, od 01.01.2022r. do 30.11.2022r.

Nazwa miejscowości	Mieszkaniowa jednorodzinna	Letniskowa	Usługi	Inna	Suma
Adelin	12	-	-	-	12
Anastazew	4	-	-	-	4
Basinów	3	1	-	-	4
Choszczowe	5	-	-	-	5
Dębinki	9	1	-	-	10
Gaj	3	-	2	-	5
Głuchy	2	-	-	1	3
Karolinów	-	-	-	-	0
Kiciny	4	2	-	1	7
Lipiny	1	-	-	-	1
Młynarze	-	1	-	-	1
Mostówka	11	-	-	-	11
Mościska	2	1	-	-	3
Niegów	11	-	1	-	12
Obrąb	-	-	-	-	0
Płatków	2	-	-	-	2
Podgać	4	-	-	-	6
Przykory	2	-	-	-	2
Słopsk	10	1	-	-	11
Wysychy	8	-	-	-	8
Zabrodzie	13	-	-	-	13
Zazdrość	11	-	-	-	11
SUMA	117	7	3	2	131

Źródło: opracowanie własne Urzędu Gminy Zabrodzie

Zestawienie zbiorcze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, od 1.01.2019 r. do 30.11.2022r.

Nazwa miejscowości	2019	2020	2021	2022	Suma
Adelin	0	8	5	12	24
Anastazew	1	4	4	4	13
Basinów	5	6	7	4	22
Choszczowe	2	5	3	5	14
Dębinki	3	6	7	10	24
Gaj	6	6	2	5	19
Głuchy	4	5	3	3	14
Karolinów	1	0	0	0	1
Kiciny	1	3	1	7	12
Lipiny	6	2	3	1	12
Młynarze	1	3	1	1	6
Mostówka	15	5	13	11	43
Mościska	1	2	1	3	7
Niegów	3	6	6	12	27
Obrąb	1	1	3	0	5

Płatków	3	0	0	2	5
Podgac	3	5	9	4	21
Przykory	1	0	0	2	3
Słopsk	4	11	18	11	44
Wysychy	11	8	16	8	42
Zabrodzie	9	4	15	13	41
Zazdrość	7	8	11	11	37
SUMA	89	97	128	131	445

Źródło: opracowanie własne Urzędu Gminy Zabrodzie

Ze względu na małe pokrycie gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy są głównym instrumentem realizacji zabudowy. Tereny oznaczone w studium symbolem PU obręb Głuchy został objęte uchwałami o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na dokonanie korekty dokumentów podstawowych (mapy i zapisy ewidencji gruntów i budynków), służących opracowaniu planu nie został jeszcze ukończony. Wśród wydanych decyzji największa ilość dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Kolejno w roku 2019 było to 88%, w roku 2020 – 95%, w roku 2021 – 97%, a w roku 2022 (do 30.11) to 90%. W Urzędzie Gminy w ramach zapytań w różnej formie widać również zainteresowaniem nieruchomości pod realizację odnawialnych źródeł energii. Rok 2021 i 2022 to wyraźny wzrost wydanych decyzji. Na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy dokonano podziału nieruchomości na mniejsze działki, co zwiększyło podaż działek przeznaczonych głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

2. Rozmieszczanie przestrzenne wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu w gminie Zabrodzie.

Najwięcej decyzji o warunkach zabudowy wydawanych jest w miejscowościach Słopsk, Mostówka, Wysychy, Zabrodzie. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowi tu bardzo dużą ich ilość. W badanym okresie takich decyzji wydano 412. Co stanowi ok 93 % wydanych decyzji ogółem. Taki stan ma uzasadnienie głównie w realizacji zabudowy w miejscowości gminnej – Zabrodzie (41) oraz obrębach geodezyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie Wysychy (43) i Mostówka (44). Miejscowość Słopsk jest miejscowością „popularną” z uwagi na kompleks działek letniskowych, który ukształtował się w latach 80 XXw. Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tych miejscowościach, cieszy się dużym powodzeniem wśród mieszkańców stolicy z uwagi na położenie względem Warszawy oraz dostęp do infrastruktury drogowej i szybkie przemieszczanie się do miejsca pracy. Obręb geodezyjny Zazdrość (37) również cieszy się dużym zainteresowaniem realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W tych obrębach geodezyjnych występuje intensywna parcelacja działek dotychczas użytkowanych rolniczo, na działki budowlane. Powstają nowe osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Podobnym zainteresowaniem cieszą się obręby geodezyjne Niegów (27), Adelin (25), Dębinki (26) czy Basinów (22). Niewątpliwie wzrost popytu na działki budowlane w ostatnich latach spowodowała pandemia. Sytuacja ta była widoczna w całym kraju. Najmniejszy ruch budowlany w badanym okresie występował w obrębach geodezyjnych Karolinów (1), Przykory (3), Obręb (5), Płatków (5), Młynarze (6), Mościska (7). Choć miejscowości te są porównywalne pod względem wartości przyrodniczo-krajobrazowych do innych

miejsowości w Gminie Zabrodzie, to nie znajdują zainteresowania wśród potencjalnych zainteresowanych, osiedlaniem się w tych miejscowościach. Taki stan może mieć uzasadnienie w słabo rozwiniętej infrastrukturze technicznej i systemie drogowym, ale przede opracowaniem mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego.

3. Analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę.

Gmina Zabrodzie z powodu położenia stała się bardzo atrakcyjnym miejscem do zamieszkania ale również do lokalizowania siedziby działalności gospodarczej oraz firm z nowoczesnymi systemami obsługi w szczególności: magazyny i produkcja. Na szczególną uwagę zasługuje wykorzystanie przez władze, położenia Gminy i kompleksu dawnego gospodarstwa państwowego w Niegowie. Zmiana przeznaczenia terenów pod produkcję, magazyny, składów i szeroko pojęte usługi, wyposażanie w infrastrukturę drogową i techniczną stanowią doskonale miejsce lokowania firm z potencjałem. Opracowanie planów zagospodarowania przestrzennego dla ww. terenów pozwoli wyodrębnić obszary jednej funkcji urbanistycznej, które przy potencjalnym wykorzystaniu infrastruktury drogowej i technicznej nie będą generować uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz otaczającej przyrody. Na terenie Gminy Zabrodzie znajduje się też dużo terenów przeznaczonych pod zabudowę letniskową. Miejscowości Mostówka, Wysychy, Młynarze, Słopsk od wielu lat są docelowym miejscem w których mieszkańcy Warszawy znajdują nieruchomości przeznaczone pod taką właśnie zabudowę. Niewątpliwie na takie decyzje ma wpływ położenie Gminy wśród lasów i rzek: Bug i Fiszor. W Gminie Zabrodzie w badanym okresie wydano 230 decyzji administracyjnych na rozpoczęcie i prowadzenie budowy budynków.

Zestawienie wydanych pozwoleń na budowę od 1.01.2019 r. do 31.12.2019r.

Nazwa miejscowości	Mieszkaniowa jednorodzinna	Letniskowa	Usługi	Zabudowa zagrodowa	Suma
Adelin	3	-	-	-	3
Anastazew	3	-	-	-	3
Basinów	0	-	-	1	1
Choszczowe	0	-	-	-	0
Dębinki	4	-	-	-	4
Gaj	2	-	-	-	2
Głuchy	1	-	-	-	1
Karolinów	1	-	-	-	1
Kiciny	-	-	-	1	1
Lipiny	1	-	-	-	1
Młynarze	-	-	-	-	0
Mostówka	5	1	-	-	6
Mościska	-	-	-	-	0
Niegów	2	-	1	-	3
Obrąb	-	-	-	-	0
Płatków	1	-	-	-	1
Podgać	-	-	-	-	0
Przykory	-	-	-	-	0
Słopsk	7	1	-	-	8
Wysychy	4	-	-	-	4
Zabrodzie	6	-	-	-	6
Zazdrość	3	1	-	-	4
Suma	43	3	1	2	49

Źródło: opracowanie własne Urzędu Gminy Zabrodzie

Zestawienie zbiorcze wydanych pozwoleń na budowę od 1.01.2020r. do 31.12.2020r.

Nazwa miejscowości	Mieszkaniowa jednorodzinna	Letniskowa	Usługi	Zabudowa zagrodowa	Suma
Adelin	2	-	-	-	2
Anastazew	-	-	-	-	0
Basinów	2	1	-	-	3
Choszczowe	2	2	-	-	4
Dębinki	2	-	-	-	2
Gaj	1	1	1	-	3
Głuchy	1	-	-	-	1
Karolinów	-	-	-	-	0
Kiciny	2	-	-	-	2
Lipiny	1	-	-	-	1
Młynarze	-	1	-	-	1
Mostówka	6	-	-	-	6
Mościska	1	-	-	-	1
Niegów	2	-	-	-	2
Obrąb	2	-	-	-	2
Płatków	1	-	-	-	1
Podgać	1	-	-	-	1
Przykory	-	-	-	-	0
Słopsk	8	1	-	-	9
Wysychy	4	-	-	-	4
Zabrodzie	8	-	1	-	9
Zazdrość	4	-	-	-	4
suma	50	6	2	0	58

Źródło: opracowanie własne Urzędu Gminy Zabrodzie

Zestawienie zbiorcze wydanych pozwoleń na budowę od 1.01.2021 r. do 31.12.2021r.

Nazwa miejscowości	Mieszkaniowa jednorodzinna	Letniskowa	Usługi	Zabudowa zagrodowa	Suma
Adelin	2	-	-	-	2
Anastazew	-	-	-	-	0
Basinów	1	-	-	-	1
Choszczowe	-	1	-	-	1
Dębinki	4	-	-	-	4
Gaj	2	4	1	-	7
Głuchy	3	-	-	-	3
Karolinów	-	-	-	-	0
Kiciny	2	-	-	-	2
Lipiny	3	-	-	-	3
Młynarze	1	-	-	-	1
Mostówka	8	1	-	-	9
Mościska	-	-	-	-	0
Niegów	7	-	-	-	7
Obrąb	1	-	-	-	1
Płatków	-	-	-	-	0
Podgać	2	-	-	-	2
Przykory	-	-	-	-	0
Słopsk	8	-	1	-	9
Wysychy	6	-	-	-	6
Zabrodzie	9	-	-	-	9
Zazdrość	3	1	-	-	4
	62	7	2	0	71

Źródło: opracowanie własne Urzędu Gminy Zabrodzie

Zestawienie zbiorcze wydanych pozwoleń na budowę od 1.01.2022r. do 30.11.2022r.

Nazwa miejscowości	Mieszkaniowa jednorodzinna	Letniskowa	Usługi	Zabudowa zagrodowa	Suma
Adelin	2	-	-	-	2
Anastazew	1	-	-	-	1
Basinów	-	-	-	-	0
Choszczowe	3	1	-	-	4
Dębinki	1	1	-	-	2
Gaj	1	1	-	-	2
Głuchy	-	-	-	-	1
Karolinów	-	-	-	-	0
Kiciny	3	-	-	-	3
Lipiny	1	-	-	-	1
Młynarze	-	-	-	-	0
Mostówka	11	-	-	-	11
Mościska	1	-	-	-	1
Niegów	2	-	-	-	2
Obrąb	1	-	-	-	1
Płatków	-	-	-	-	0
Podgać	1	-	-	-	2
Przykory	3	-	-	-	3
Słopsk	7	-	2	-	9
Wysychy	2	1	-	-	3
Zabrodzie	4	-	-	-	4
Zazdrość	4	-	-	-	2
suma	51	4	2	0	57

Źródło: opracowanie własne Urzędu Gminy Zabrodzie

Wśród wydanych decyzji dotyczących pozwoleń na budowę budynków największa ilość dotyczy pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Każdego roku jest to ok 87 % wydanych pozwoleń. Ewidentny wzrost mamy w roku 2021. Fakt ten wynika (prawdopodobnie jak z całym krajem) z pandemii oraz świadczy o nieustającym popycie na budowę domu jednorodzinnych.

4. Rozmieszczanie przestrzenne wydanych pozwoleń na budowę w gminie Zabrodzie.

Najwięcej pozwoleń na budowę dotyczących budowy budynków wydawanych jest w obrębach geodezyjnych Słopsk (35), Mostówka (32), Zabrodzie (28). Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowi tu bardzo dużą ilość. W badanym okresie wydano 232 pozwoleń na budowę. Co stanowi ok 87 % wydanych pozwoleń, w tej kategorii. Statystyka ilości wydanych pozwoleń na budowę pokrywa się w duże mierze z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu. Najmniejszy ruch budowlany w badanym okresie występował w obrębach geodezyjnych Karolinów (1), Młynarze (2), Płatków (2), Przykory (3), Obrąb (4), Anastazew (4), Basinów (5), Lipiny (6), Podgać (5).

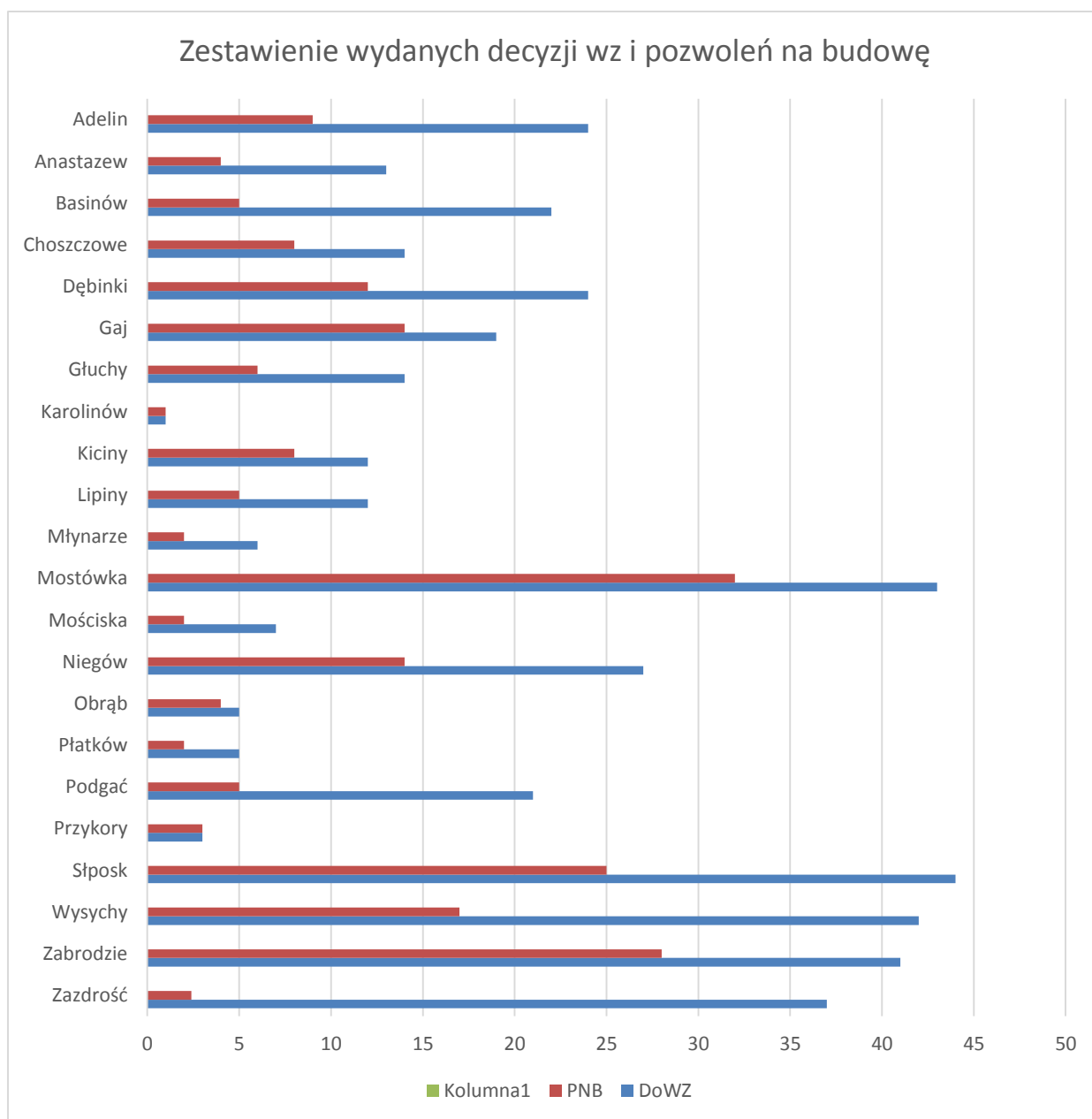
Zestawienie zbiorcze pozwoleń na budowę od 1.01.2019 r. do 30.11.2022r.

Nazwa miejscowości	2019	2020	2021	2022	Suma
Adelin	3	2	2	2	9
Anastazew	3	0	0	1	4
Basinów	1	3	1	0	5

Choszczowe	0	4	1	4	9
Dębinki	4	2	4	2	12
Gaj	2	3	7	2	14
Głuchy	1	1	3	1	6
Karolinów	1	0	0	0	1
Kiciny	1	2	2	3	8
Lipiny	1	1	3	1	6
Młynarze	0	1	1	0	2
Mostówka	6	6	9	11	32
Mościska	0	1	0	1	2
Niegów	3	2	7	2	14
Obręb	0	2	1	1	4
Płatków	1	1	0	0	2
Podgac	0	1	2	2	5
Przykory	0	0	0	3	3
Słopsk	8	9	9	9	35
Wysychy	4	4	6	3	17
Zabrodzie	6	9	9	4	28
Zazdrość	4	4	4	2	14
suma	49	58	71	57	235

Źródło: opracowanie własne Urzędu Gminy Zabrodzie

Systematycznie rośnie liczba wydanych pozwoleń na budowę. Widoczny jest skok między rokiem 2019 a rokiem 2021. Analizując proces wydzielania działkę budowlanych oraz tendencję migracji mieszkańców dużych miast na obszary wiejskie można spodziewać się, że w najbliższych latach liczba wydanych pozwoleń na budowę na tych obszarach będzie wzrastać.



5. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia/zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W okresie objętym analizą, tj. od 01.01.2019r. do 30.11.2022r., osoby fizyczne złożyły 7 wniosków o przystąpienie do sporządzenia lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Anastazew. Wszystkie wnioski zostały uwzględnione lub uwzględnione częściowo tzn. są zgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabrodzie w całości lub w części. Większość wniosków dotyczy wyznaczenia nowych obszarów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub letniskową. W tym miejscu wskazać należy że Gmina Zabrodzie ma wystarczającą ilość terenów budowlanych, które są w stanie zapewnić prognozowane potrzeby rozwojowe na najbliższe 30 lat. Zgodnie z obowiązującymi przepisami nowe tereny budowlane mogą być wyznaczane tylko w obszarach o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Wskazanie obszarów pod zabudowę wymaga również wskazanie układu komunikacyjnego dla

tej zabudowy. W związku z powyższym wnioski **te należy poddać analizie przy tworzeniu planów**. W pierwszej kolejności środki na zmianę planów należy przeznaczyć na tworzenie planów oznaczonych symbolem PU szczególnie wzdłuż trasy S8, z uwagi na wrażliwość zabudowy i prawne umocowanie jej w planach zagospodarowania przestrzennego. W tym miejscu należy też wskazać, że część działek położonych w sąsiedztwie terenów lasów, podlega rozstrzygnięciu przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz ustawy o lasach. Konsekwentnie należy analizować obszary i dokonywać korekty w zakresie składanych wniosków o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego.

Tabela z wnioskami do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Miejscowość	Nr działki	Treść wniosku	Przeznaczenie w planie	Przeznaczenie w studium
1	Anastazew	34	Zm. przeznaczenia działki pod zabudowę jednorodzinną	Teren nie objęty mpzp	ML
2	Anastazew	232	Zm. przeznaczenia działki pod zabudowę jednorodzinną	Teren nie objęty mpzp	MU
3	Anastazew	77	Zm. przeznaczenia działki pod zabudowę jednorodzinną	Teren nie objęty mpzp	ML/LS
4	Anastazew	78	Zm. przeznaczenia działki pod zabudowę jednorodzinną	Teren nie objęty mpzp	ML/LS
5	Anastazew	35	Zm. przeznaczenia działki pod zabudowę jednorodzinną	Teren nie objęty mpzp	ML/LS
6	Anastazew	79/2	Zm. przeznaczenia działki pod zabudowę letniskową	Teren nie objęty mpzp	ML/LS
7	Anastazew	109/1, 108/2	Zm. przeznaczenia działki pod zabudowę jednorodzinną	Teren nie objęty mpzp	MU

Źródło: Urząd Gminy Zabrodzie

III. 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 2003 r. 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 źródło 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 2003 r.

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:

- a) 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;
- b) zarezerwowane tereny należy wykupić i wypłacić odpowiednie odszkodowanie przewidziane w art. 98 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- c) ustalenia planu wyznaczają dopuszczalne wskaźniki w zakresie zabudowy (m.in. wysokości i intensywności zabudowy);

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

Tabela przedstawiająca obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego
Gminy Zabrodzie

NAZWA	Nr uchwały Rady Gminy Zabrodzie w sprawie uchwalenia planu	Data podjęcia uchwały	Opublikowano w Dz. Urz. Woj. Maz.
Zmiany w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabrodzie	Uchwała Nr XXXVI/134/2002	29 sierpnia 2002	Nr 244 poz.6229 z dnia 17 września 2002
Zmiany w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabrodzie	Uchwała Nr V/12/98	10 grudnia 1998r.	Nr 12, poz. 115 z dnia 1999.04.09

Źródło: Urząd Gminy Zabrodzie

4. Ocena aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabrodzie

Na dzień sporządzenia analizy obowiązują 2 plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące około 5 % Gminy Zabrodzie.

95% Gminy Zabrodzie nie została objęta planem zagospodarowania przestrzennego.

Podjęto uchwały w sprawie zmiany planów zagospodarowania przestrzennego w okresie od 1 stycznia 2019r. do 30 listopad 2022r.

W okresie od 1 stycznia 2019r. do 30 listopada 2022r. nie uchwalono żadnego miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie opracowywania są 2 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Z przeprowadzonej analizy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika, że są one nieaktualne. **W chwili obecnej należy dokonać uchwalenia planów zagospodarowania przestrzennego, wynikających głównie z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, potrzeb inwestora lub wynikających ze zmiany przepisów prawa.** Wskazywanie nowej zabudowy, powinno się odbywać na podstawie przepisów prawa miejscowego dbając o interes społeczny i ochronę środowiska.

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

- kondycja budżetu Gminy Zabrodzie;
- 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.

Z uwagi na stan opracowania planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabrodzie oraz skutki finansowe z nich wynikające, należy w najbliższym czasie przystępować do opracowywania planów zagospodarowania przestrzennego, gdzie zostaną wyznaczone nowe tereny wskazane w studium pod zabudowę: przemysłową, produkcyjną i magazynową oznaczoną symbolem PU. Należy uwzględnić wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu (również pozwolenia na budowę) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów przemysłowych wyznaczonych w studium, tworząc strefy zabudowy pośredniej usług, aby oddziaływanie zabudowy uciążliwej nie miało bezpośredniego wpływu na zabudowę mieszkaniową.

IV. 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.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu – w części uwzględnione;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony - w części uwzględnione;
- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego- uwzględnione;
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej-uwzględnione;
- 4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych- uwzględnione;
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem- uwzględnione;
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
 - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
 - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 8) stanu prawnego gruntów - uwzględnione;
- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych - uwzględnione;
- 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych - uwzględnione;
- 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla - uwzględnione;
- 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych - uwzględnione;
- 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami - uwzględnione;
- 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych - uwzględnione;
- 15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej – uwzględnione.

Zgodnie z art. 10 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium określa się w szczególności:

1. uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę – w części uwzględnione:
 - a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego – uwzględnione za wyjątkiem audytu krajobrazowego, który jeszcze nie został sporządzony dla województwa mazowieckiego;
 - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy – uwzględnione;
2. obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk – uwzględnione;
3. obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – uwzględnione;
4. kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – uwzględnione;
5. obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – uwzględnione;
6. obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 – uwzględnione;
7. obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej – uwzględnione;
8. obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – uwzględnione;
9. kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej – uwzględnione;
10. obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych – uwzględnione;
11. obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny – uwzględnione;
12. obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120) – nie dotyczy;
13. obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji – częściowo uwzględnione;
- 14a) obszary zdegradowane – brak wskazań;
14. granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych - uwzględnione;
15. obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie – uwzględnione.

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 gminy Zabrodzie zostało przyjęte uchwałą Rady Gminy w Zabrodziu Nr XLI/216/2017z dnia 14 grudnia 2017r.

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

W wyniku dokonanej analizy stwierdzono, że obowiązujące studium w części nie spełnia wymogów określonych w art. 10 ust. 1 i 2.

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

W wyniku dokonanej analizy stwierdzono, że obowiązujące studium jest nieaktualne w części dotyczącej zabudowy oznaczonej symbolem PU w zakresie parametrów zabudowy. Istniejąca zabudowa w bezpośrednim położeniu posiada inne parametry zabudowy co wyraźnie prowadzi do zachwiania ładu przestrzennego. Studium również jest nieaktualne w zakresie wskazany jednostek planistycznych terenów PU i MU.

5. Analiza wniosków o zmianę studium.

W okresie od przyjęcia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabrodzie do dnia 30 listopada 2022 r. wpłynęło 5 wniosków.

Wnioski dotyczą wyznaczenia nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jak wynika z przeprowadzonej analizy Gmina Zabrodzie takich terenów ma dużo w swojej rezerwie. W związku z powyższym rozstrzygnięcie wniosków, uzależnione będzie od uzyskania uzgodnień i opinii organów i instytucji wynikających wprost z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustaw pochodnych (min: Prawo ochrony środowiska, ustawa o ochronie przyrody, Prawo wodne, ustawa o lasach). Przepisy te są obligatoryjne przy tworzeniu nowych dokumentów planistycznych jako akt prawa miejscowego a brak pozytywnego uzgodnienia powodować będzie jednoznaczne rozstrzygnięcie

Tabela z wnioskami do zmiany studium

Lp.	miejsowość	Nr działki	Treść wniosku	Przeznaczenie w planie	Przeznaczenie w studium
1	Anastazew	109/1, 108/2	Zm. przeznaczenia działek pod zabudowę jednorodzinną	Teren nie objęty mpzp	MU
2	Anastazew	79/2	Zm. przeznaczenia działki pod zabudowę letniskową	Teren nie objęty mpzp	Przeznaczenie mieszane - ML/LS
3	Gaj	152/1	Zm. przeznaczenia działek pod zabudowę jednorodzinną	Pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością zabudowy letniskowej	ŁP
4	Gaj	150, 153, 154, 155, 156, 167, 158, 169, 170, 171, 172,	Zm. przeznaczenia działek pod zabudowę jednorodzinną	Pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością zabudowy letniskowej	150, 153 – brak przeznaczenia 154, 155, 156, 171, 172 – Przeznaczenie mieszane ŁP/MU 167, 158,169, 170 – Przeznaczenie mieszane ŁP/UM
5.	Gaj	157, 174, 176	Zm. przeznaczenia działek pod zabudowę jednorodzinną	Pod zabudowę letniskową	Przeznaczenie mieszane ŁP/MU

6. Wnioski

Gmina Zabrodzie prowadzi politykę przestrzenną w głównej mierze na słabym instrumencie prawnym jakim są decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu. Prawodawca stworzył ten segment dokumentów planistycznych jako wyjątek i nie powinny one stanowić głównych elementów prowadzenia polityki przestrzennej. Dla szczególnych obszarów zabudowy jakim są tereny oznaczone w studium symbolem PU należy dokonać zmiany studium dostosowując parametry zabudowy do zabudowy już istniejącej w bezpośrednim

sąsiedztwie trasy S8 oraz uwzględnieniem potrzeb wynikających ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia tych terenów.

Z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Zabrodzie, w oparciu o obowiązujące przepisy związane z planowaniem przestrzennym, a także istniejące uwarunkowania faktyczne, wynika, że obowiązujące:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest **w części nieaktualne;**
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są **w części nieaktualne.**