

Załącznik

do Uchwały Nr XIV.211.2016

Rady Miejskiej w Tłuszczu

z dnia 13 września 2016 r.

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY TŁUSZCZ

ZGODNIE Z ART. 32

USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU

PRZESTRZENNYM

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH



Spis treści

I.	Wstęp	4
1)	Podstawa prawna przygotowania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tłuszcz	4
2)	Metoda opracowania analizy.....	5
II.	Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tłuszcz.....	6
III.	Analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w gminie Tłuszcz w latach 2012 – 2015.	12
IV.	Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.	18
V.	Analiza złożonych wniosków do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	22
VI.	Ocena postępów w opracowaniu planów miejscowych i wieloletnie programy ich sporządzania.	26
VII.	Analiza i ocena stopnia zgodności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz z art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosownie do art. 32 ust. 3 ww. ustawy.	28
VIII.	Analiza i ocena stopnia zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz z art. 10 upzp stosownie do art. 32 ust. 3 ww. ustawy.....	39
IX.	Wnioski i rekomendacje.....	45

Spis rycin:

Ryc. 1. Zmiany liczby ludności w gminie Tłuszcz w latach 2000 - 2016-----	7
Ryc. 2. Tereny zabudowane i wskazane do zabudowy w gminie Tłuszcz -----	9
Ryc. 3. Ludność korzystająca z sieci wodociągowej w powiecie wołomińskim -----	10
Ryc. 4. Ludność korzystająca z sieci kanalizacyjnej w powiecie wołomińskim -----	10
Ryc. 5. Sieć wodociągowa w gminie Tłuszcz-----	11
Ryc. 6. Sieć kanalizacyjna w gminie Tłuszcz-----	12
Ryc. 7. Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w gminie Tłuszcz -----	14
Ryc. 8. Struktura inwestycji budowlanych w gminie Tłuszcz na podstawie analizy wydanych pozwoleń na budowę-----	15
Ryc. 9. Pozwolenia na budowę nowych budynków i rozbudowę istniejących w poszczególnych obrębach ewidencyjnych gminy Tłuszcz w latach 2012 – 2015-----	16
Ryc. 10. Rozmieszczenie wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczących budowy nowych budynków oraz rozbudowy istniejących obiektów w latach 2012 – 2015 -----	17
Ryc. 11. Liczba decyzji wz. wydanych w latach 2011 – 2015-----	18
Ryc. 12. Liczba wydanych decyzji wz. w poszczególnych obrębach ewidencyjnych gminy w latach 2011 – 2015 -----	20
Ryc. 13. Lokalizacja decyzji wz. wydanych w latach 2012 – 2015 -----	21
Ryc. 14. Liczba wydanych decyzji cp. -----	22
Ryc. 15. Rozkład przestrzenny wniosków -----	25
Ryc. 16. Obszary na których obowiązuje plan miejscowy lub jest aktualnie opracowywany-----	27
Ryc. 17. Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz -----	31

Spis tabel:

Tabela 1. Liczba ludności gminy Tłuszcz w podziale na obręby geodezyjne-----	8
Tabela 2. Długość sieci infrastruktury technicznej -----	11
Tabela 3. Przedmiot wydanych pozwoleń na budowę w okresie 2012 – 2015-----	14
Tabela 4. Cel wydania decyzji wz. -----	19
Tabela 5. Liczba wniosków o zmianę mpzp wg poszczególnych kategorii -----	22
Tabela 6 Zestawienie wniosków do mpzp z poszczególnych obrębów (stan na 1.04.2016 r.)-----	23
Tabela 7. Bilans terenów funkcjonalnych w studium z 2015 r.-----	30
Tabela 8. Wykaz obowiązujących mpzp na terenie gminy Tłuszcz-----	41

Aneks 1 – Zestawienie wniosków o opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz, które poddano analizie 50

I. Wstęp

1) Podstawa prawna przygotowania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tłuszcz

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118 poz. 1233)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587).

Zgodnie z brzmieniem art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. *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.*

2. *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.*

3. *Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.”*

W analizie posłużono się następującymi skrótami:

- upzp – ustawa planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- studium – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;

- plan miejscowy – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- decyzja wz. - decyzja o warunkach zabudowy;
- decyzja cp. – decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- UM – Urząd Miejski.

Analizę przygotowali dr Piotr Fogel i mgr Magdalena Łaska.

2) Metoda opracowania analizy

Art. 32 upzp zobowiązał burmistrza do sporządzenia analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Z prac tych powinna wynikać również ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych oraz wnioski co do dalszych działań gminy w zakresie ich opracowywania. Dodatkowo dokument ten powinien zawierać ocenę zgodności z przepisami prawa obowiązujących planów miejscowych oraz studium. Analizę taką burmistrz zobowiązany jest wykonać co najmniej raz w czasie trwania kadencji rady. Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym został poddany ponad czteroletni okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2015 r. Niektóre zestawienia i analizy obejmują szerszy okres.

Prace nad tym dokumentem podzielono na siedem zasadniczych części. Pierwszy rozdział zawiera ocenę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Do prac analitycznych wykorzystano informacje i dane statystyczne pochodzące z UM w Tłuszczu oraz GUS. Dotyczą one takich zagadnień, jak np. problematyka demograficzna, rozbudowa infrastruktury technicznej i dróg gminnych, zakończone z powodzeniem inwestycje budowlane. Składają się one na obraz zmian zachodzących w przestrzeni gminy w okresie ostatnich lat.

Z racji trwającej od lat urbanizacji szeroko pojętych terenów podmiejskich Warszawy, występuje duża presja właścicieli gruntów na dokonywanie zmiany przeznaczenia terenów na cele budowlane. W rozdziale drugim, w oparciu o wydane pozwolenia na budowę, wykonano analizę ilościową i przestrzenną (geograficzną) rzeczywistego ruchu budowlanego by wykazać relacje pomiędzy podażą i popytem na grunty budowlane.

Rozdział trzeci zawiera wyniki analizy, także ilościowej i przestrzennej, wydanych decyzji wz. oraz decyzji cp. Rozdział czwarty zawiera wyniki analizy oczekiwań

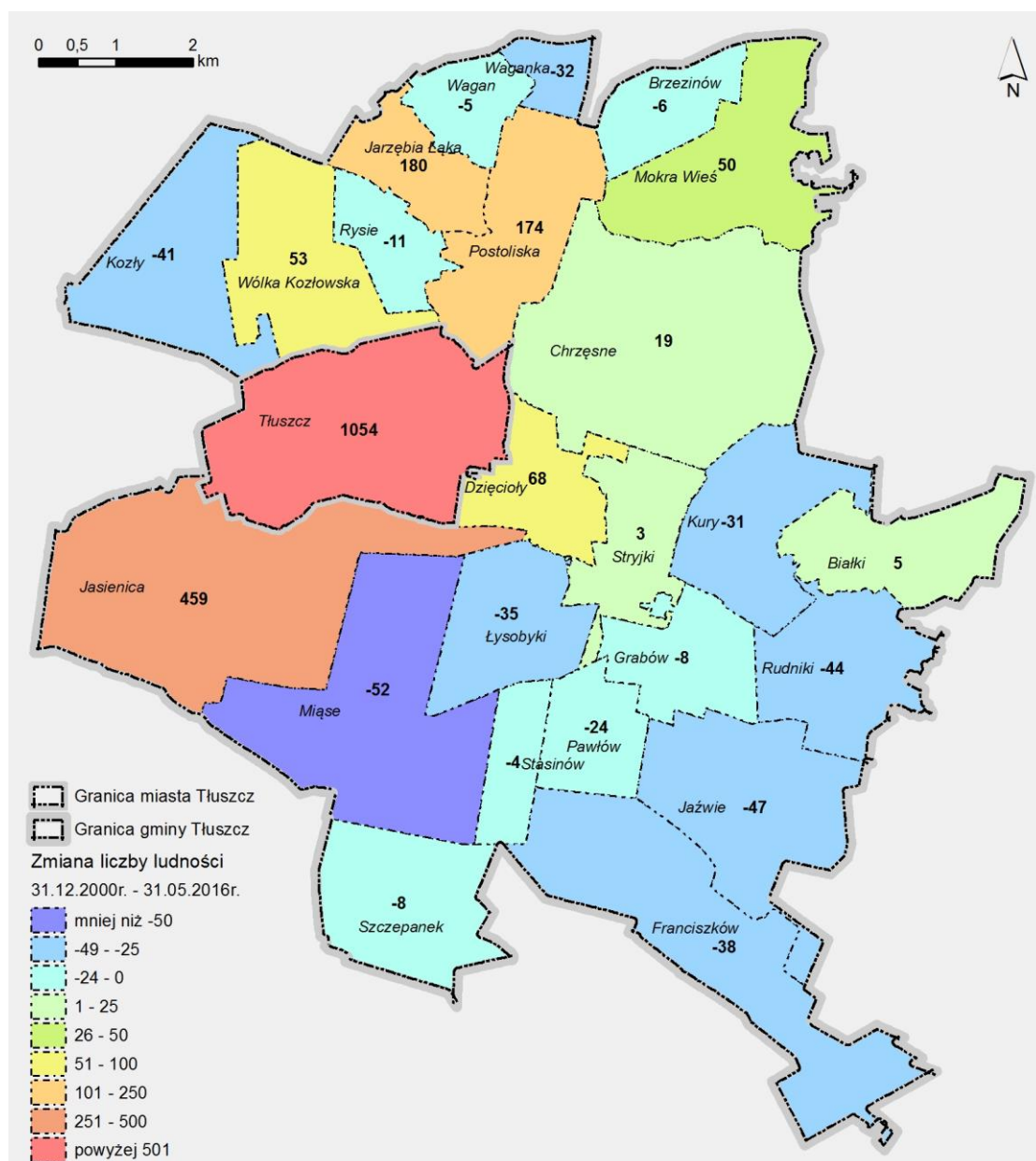
mieszkańców, wyrażonych w 111 wnioskach z prośbą o opracowanie lub zmianę planów miejscowych. Ocenę postępów w opracowaniu planów miejscowych i wieloletnie programy ich sporządzania zawarto w rozdziale piątym. Rozdział szósty i siódmy zawierają kolejno wyniki analizy i oceny stopnia zgodności z przepisami prawa, obowiązującej od 2015 r. zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz, oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wyniki analizy zawarto we wnioskach i rekomendacjach.

II. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tłuszcz

Głównymi czynnikami decydującymi o rozwoju gminy Tłuszcz jest jej położenie w Obszarze Metropolitalnym Warszawy oraz korzystne, głównie ze względu na kolej, położenie komunikacyjne w stosunkowo niedalekiej odległości od stolicy. Jednak obszar gminy Tłuszcz nie rozwija się równomiernie. Stabilny wzrost dotyczy miasta i miejscowości Jasienica, Jarzębia Łąka, Postoliska, Dziecioły, Wólka Kozłowska, Mokra Wieś i Chrzęsne.

Gmina od wielu lat rozwija się wielofunkcyjnie. Dominuje rolnicze wykorzystanie terenu choć, w szczególności bliżej miasta, zastępowane jest ono przez mieszkalnictwo oraz funkcje produkcyjną, usługową, magazynową i składową.

Rozwój zabudowy mieszkaniowej na terenie gminy pociągnął za sobą wzrost liczby mieszkańców. W 2000 r. w gminie Tłuszcz zamieszkiwało 18016 osób, w roku 2010 było ich już 19091. Od 2010 r. liczba ludności w gminie wzrosła o 604 osoby, tj. o 3,16%. Dynamikę przyrostu mieszkańców w gminie Tłuszcz prezentuje Ryc. 1 oraz Tabela 1.



Ryc. 1. Zmiany liczby ludności w gminie Tłuszcz w latach 2000 - 2016

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UM Tłuszcz

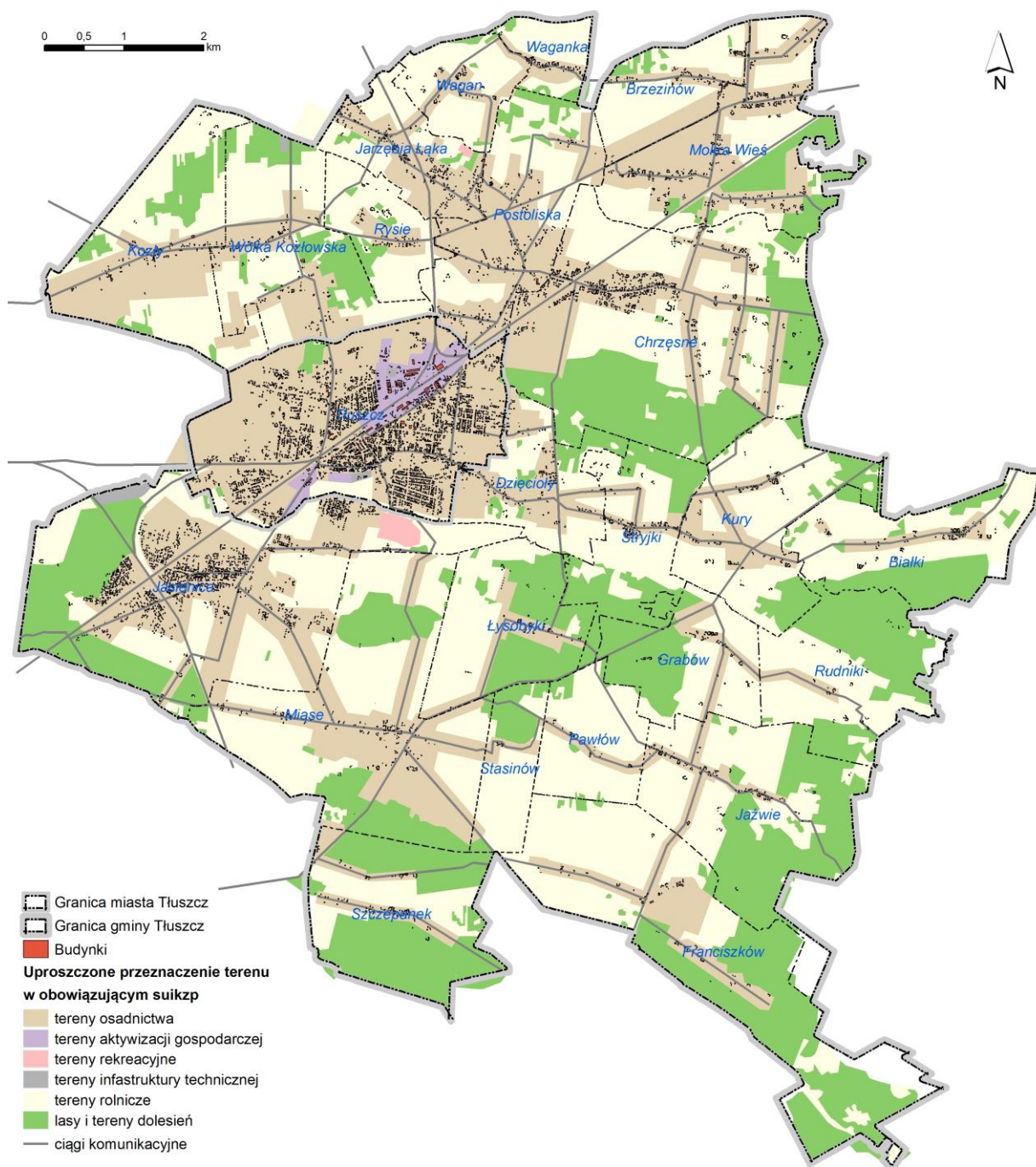
Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dokonują się, w oparciu o ustalenia planów miejscowych dla obszaru miasta i decyzji wz. na terenach pozamiejskich. Analiza przestrzenna rozmieszczenia terenów wskazanych w zmianie studium do zabudowy oraz już wykorzystanych na ten cel, wskazuje na istnienie bardzo dużych rezerw (Ryc. 2). Zabudowa w mieście rozwija się wzdłuż ulic z dostępem do infrastruktury technicznej (wodociąg, gazociąg, kanalizacja). We wsiach natomiast koncentruje się wzdłuż dróg, z których tylko część wyposażona jest w sieć wodociagową. W najintensywniej urbanizujących się wsiach (Jasienica, Chrzęsne, Postoliska), zabudowa mieszkaniowa z wolna przybiera postać osiedli, choć ze względu na specyfikę podziałów geodezyjnych proces ten nadal będzie przebiegał bardzo powoli.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tłuszcz

Tabela 1. Liczba ludności gminy Tłuszcz w podziale na obręby geodezyjne

nazwa obrębu	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	31.05.2016	bilans
m. Tłuszcz	6976	7040	7101	7207	7255	7339	7416	7533	7588	7658	7718	7853	7914	7925	7962	8021	8030	1054
Białki	244	247	245	242	243	240	240	250	252	254	256	253	255	252	253	251	249	5
Brzezινόw	202	192	192	202	196	199	200	203	202	197	199	197	196	195	196	195	196	-6
Chrzęsne	1131	1125	1141	1153	1120	1125	1128	1179	1191	1194	1157	1140	1142	1131	1143	1158	1150	19
Dzięcioły	558	559	562	570	567	576	582	586	596	610	622	617	617	617	617	626	626	68
Franciszków	297	290	289	290	280	275	276	271	259	258	257	255	250	253	260	256	259	-38
Grabów	124	122	118	109	102	104	105	109	112	114	116	113	113	115	112	116	116	-8
Jarzębia Łąka	608	604	646	655	664	681	678	695	700	716	729	735	735	755	759	777	788	180
Jasienica	2828	2858	2883	2912	2935	2992	3022	3106	3122	3138	3165	3199	3212	3238	3268	3273	3287	459
Jaźwie	221	216	212	215	199	200	201	196	197	191	186	182	182	179	171	174	174	-47
Kozły	399	404	404	396	380	380	373	368	362	355	356	357	360	364	359	357	358	-41
Kury	283	286	288	267	259	257	262	260	259	260	256	253	249	248	252	256	252	-31
Łsobyki	227	220	214	206	191	186	185	186	185	183	183	186	187	195	198	192	192	-35
Miąse	706	706	695	689	679	680	682	663	665	652	647	644	635	637	638	654	654	-52
Mokra Wieś	644	656	662	659	667	670	674	663	661	658	661	673	678	679	680	691	694	50
Pawłów	127	125	123	116	113	116	113	108	109	105	104	106	106	107	105	102	103	-24
Postoliska	971	975	963	975	1004	1008	1038	1025	1026	1015	1079	1084	1094	1106	1122	1146	1145	174
Rudniki	114	112	107	102	98	95	90	89	86	86	78	74	72	72	71	70	70	-44
Rysie	213	215	216	221	216	214	205	209	206	199	204	200	197	202	201	203	202	-11
Stasinów	61	58	54	56	54	52	50	49	50	48	48	48	51	51	54	57	57	-4
Stryjki	141	142	140	144	144	142	142	144	145	142	136	137	135	140	145	142	144	3
Szczepanek	285	281	279	274	258	265	270	276	272	264	272	270	266	279	272	277	277	-8
Wagan	116	117	111	108	110	108	111	111	111	114	113	110	110	113	110	112	111	-5
Waganka	114	114	111	108	95	91	89	93	96	93	98	87	86	82	81	80	82	-32
Wólka Kozłowska	426	429	437	425	428	422	420	432	431	447	451	466	468	479	477	476	479	53
RAZEM	18016	18093	18193	18301	18257	18417	18552	18804	18883	18951	19091	19239	19310	19414	19506	19662	19695	1679

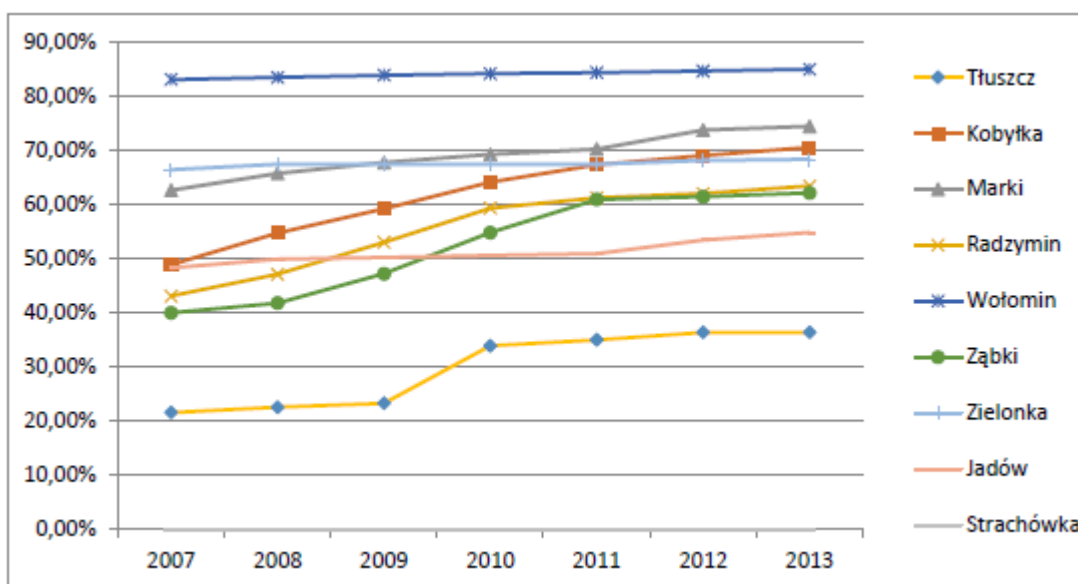
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UM Tłuszcz



Ryc. 2. Tereny zabudowane i wskazane do zabudowy w gminie Tłuszcz

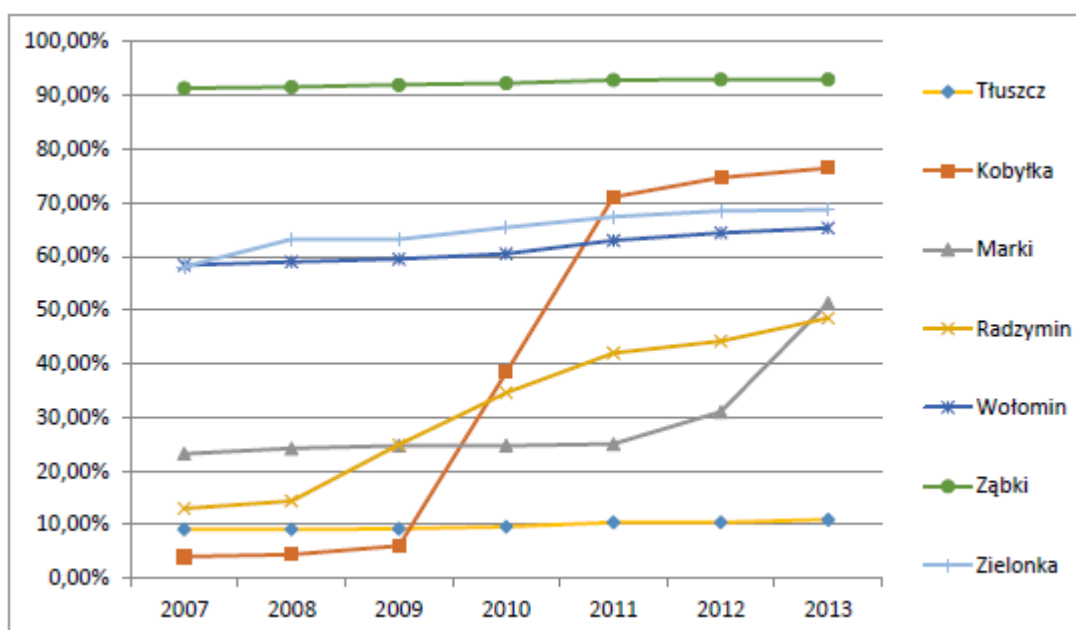
Źródło: Opracowanie własne na podstawie zmiany studium gminy Tłuszcz i danych ewidencyjnych

Z wodociągu gminnego nie korzysta wschodnia część gminy oraz silnie zabudowująca się Jasienica (Ryc. 5). W sieć kanalizacyjną wyposażone są jedynie miasto Tłuszcz oraz fragment Franciszkowa (sieć lokalna) (Ryc. 6). Niemniej gmina prowadzi prace projektowe i pozyskuje środki na rozbudowę sieci.



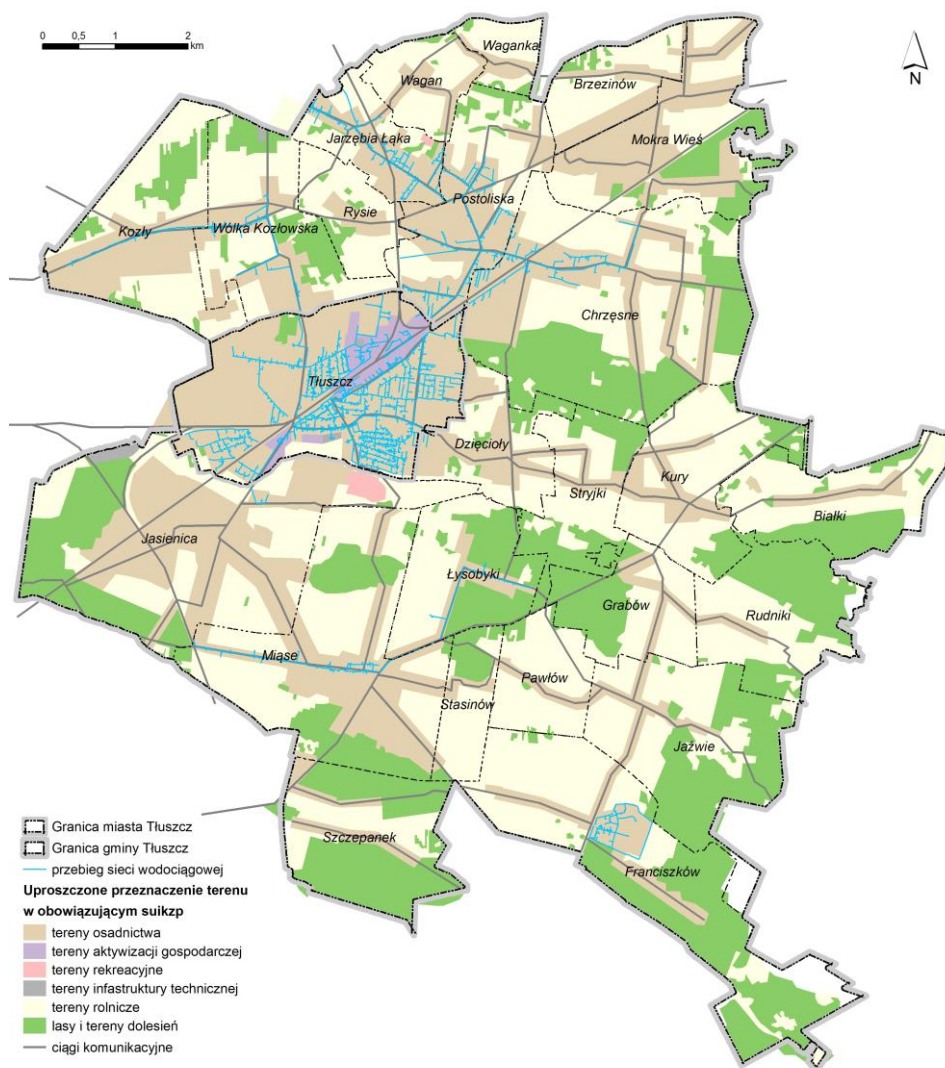
Ryc. 3. Ludność korzystająca z sieci wodociągowej w powiecie wołomińskim

Źródło: Strategia zrównoważonego rozwoju Gminy Tłuszcz do roku 2023



Ryc. 4. Ludność korzystająca z sieci kanalizacyjnej w powiecie wołomińskim

Źródło: Strategia zrównoważonego rozwoju Gminy Tłuszcz do roku 2023



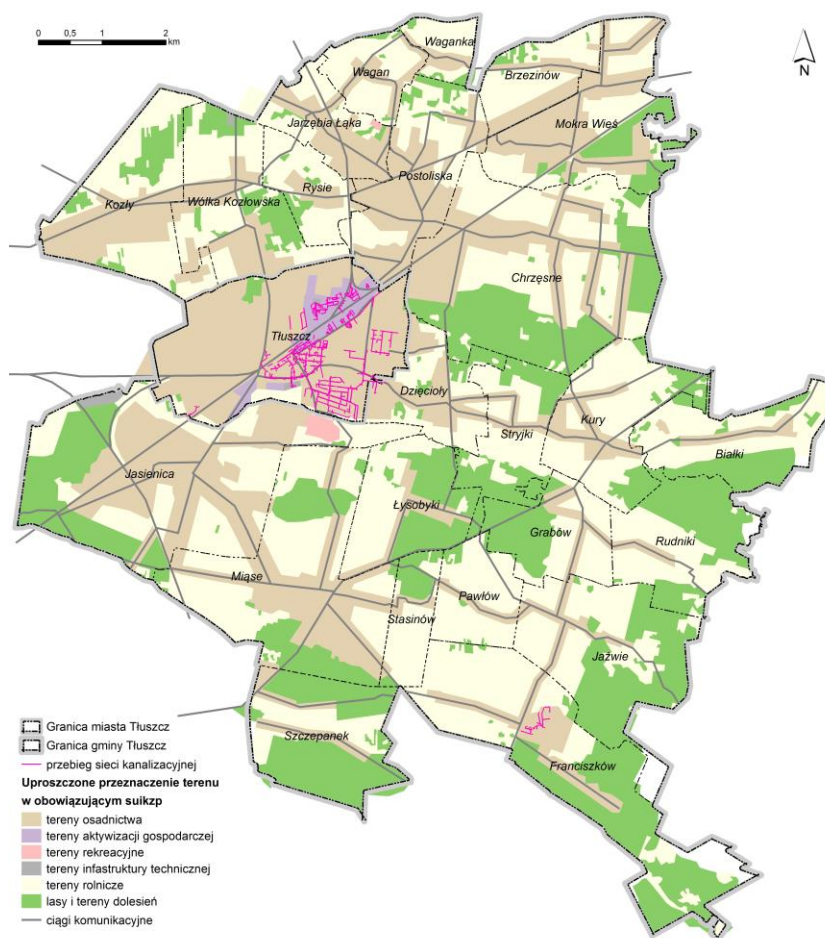
Ryc. 5. Sieć wodociągowa w gminie Tłuszcz

Źródło: Opracowanie własne na podstawie zmiany studium gminy Tłuszcz i danych ewidencyjnych

Tabela 2. Długość sieci infrastruktury technicznej

Rok	wodociąg - długość czynnej sieci rozdzielczej [km]			długość czynnej sieci kanalizacyjnej [km]		
	miasto-gmina	miasto	gmina	miasto-gmina	miasto	gmina
2010	40,5	24,7	15,8	6,2	6,2	0,0
2011	51,6	24,7	26,9	6,2	6,2	0,0
2012	51,6	24,7	26,9	6,3	6,3	0,0
2013	70,9	43,2	27,7	6,3	6,3	0,0
2014	80,8	46,3	34,5	14,5	14,5	0,0

Źródło: BDL GUS.



Ryc. 6. Sieć kanalizacyjna w gminie Tłuszcz

Źródło: Opracowanie własne na podstawie zmiany studium gminy Tłuszcz i danych ewidencyjnych

W analizowanym okresie, w zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które mają pozytywny wpływ na rozwój gminy, wskazać należy w pierwszej kolejności modernizację linii kolejowej E75, która trwa do chwili obecnej.

III. Analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w gminie Tłuszcz w latach 2012 – 2015

W gminie Tłuszcz, tak jak i w całym kraju, istnieje duża rozbieżność pomiędzy podażą i popytem na tereny budowlane. Wysokie rynkowe ceny działek budowlanych w stosunku do gruntów rolniczych, przy jednoczesnym braku konsekwencji podatkowych posiadania takich terenów sprawiają, że istnieje ogromna presja, ze strony właścicieli gruntów, na zmianę przeznaczenia nowych obszarów na cele zabudowy mieszkaniowej. Właściciele gruntów argumentują swoje żądanie „odrośnienia” działek między innymi

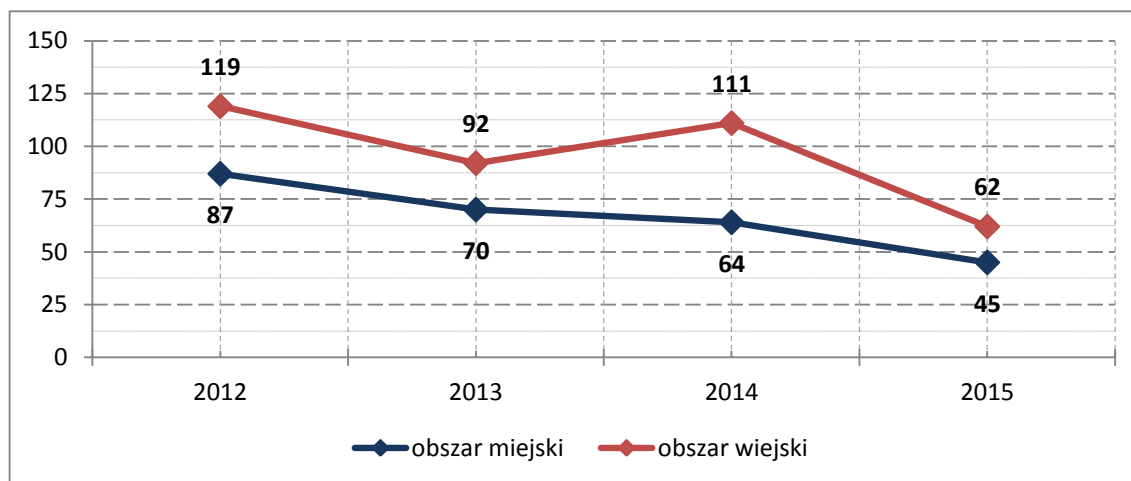
wysokim ruchem budowlanym i zapotrzebowaniem na nowe tereny inwestycyjne. Stąd też celem zweryfikowania tej tezy przeprowadzono analizę pozwoleń na budowę wydanych w latach 2012 – 2015. Jej wynikiem jest informacja o rzeczywistej skali ruchu budowlanego w poszczególnych miejscowościach oraz charakterze zachodzących tam zmian. Dodatkową wartością tej analizy jest oszacowanie skali faktycznego „zużycia” terenów na cele budowlane, a więc zmiany klasyfikacji terenów z rolniczej na zurbanizowaną.

W analizowanym okresie dla obszaru gminy Tłuszcz wydano łącznie 650 pozwoleń na budowę. Nieco ponad połowa – 321 (49,4%) - dotyczy budowy nowych oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków. Inwestycje te mają służyć poprawie standardów zamieszkiwania, co w rezultacie wyrażać się może zwiększeniem wskaźnika liczby m² powierzchni mieszkania przypadającej na 1 mieszkańca. 302 pozwolenia na budowę, a więc (46,5%) ogółu wydanych decyzji dotyczyło budowy zjazdów z dróg oraz rozbudowy sieci infrastruktury technicznej, głównie uzbrojenia działek budowlanych w sieci wodociągowej, kanalizacyjną, gazową, a także budowy indywidualnych zbiorników na ścieki socjalno-bytowe.

Przyjęto również, że wszystkie wydane pozwolenia na budowę są zgodne z obowiązującymi na terenie gminy Tłuszcz miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego lub decyzjami wz. oraz decyzjami o lokalizacji inwestycji celu publicznego i wobec powyższego, analiza w tym zakresie nie była przeprowadzana.

W analizowanym okresie 2012 – 2015 wydano łącznie 650 decyzji o pozwoleniu na budowę dla obszaru całej gminy, a więc średnio nieco ponad 160 pozwoleń w ciągu roku. Najwięcej decyzji o pozwoleniu na budowę wydano w roku 2012. W pozostałych latach ich ilość zmniejszyła się (Ryc. 7 i Tabela 3).

Wskazać przy tym należy, że skala ruchu budowlanego na terenach wiejskich, dla samych tylko budynków (budowa oraz rozbudowa) i infrastruktury technicznej, jest wyższa niż w mieście Tłuszcz o 40,1% (Ryc. 7). Jest to istotny wskaźnik pokazujący nasilenie zjawiska suburbanizacji w okolicach Tłuszcza, w szczególności na terenach nie w pełni wyposażonych w infrastrukturę techniczną.



Ryc. 7. Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w gminie Tłuszcz

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UM Tłuszcz

Tabela 3. Przedmiot wydanych pozwoleń na budowę w okresie 2012 – 2015

L.p.	Rodzaje wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2012 - 2015	2012	2013	2014	2015	Liczba decyzji ogółem
1	budowa nowych budynków i rozbudowa istniejących obiektów	106	61	88	69	324
2	budowa zbiornika wodnego (w tym stawu)	0	0	1	3	4
3	budowa infrastruktury technicznej	84	85	77	24	270
4	budowa infrastruktury komunikacyjnej	9	8	5	11	33
5	inne	7	8	4	0	19
Liczba decyzji wg roku		206	162	175	107	650

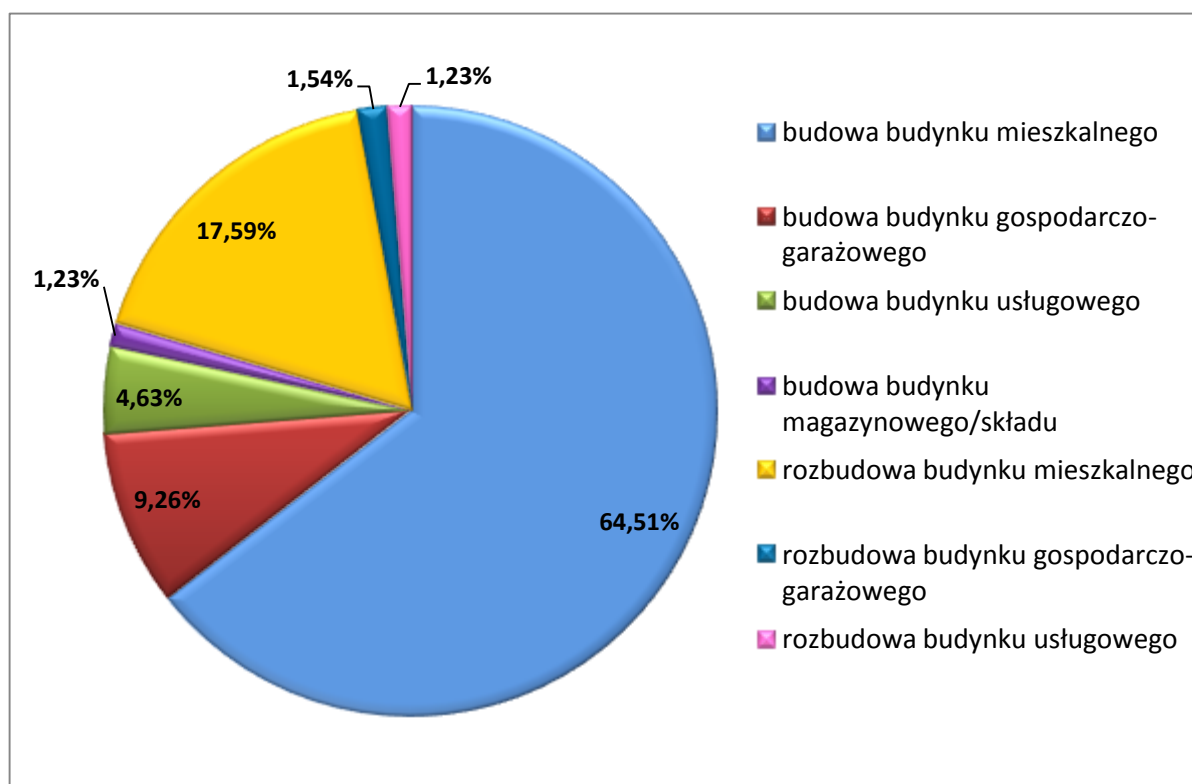
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UM Tłuszcz

Analiza geograficzna wydanych pozwoleń na budowę ma zobrazować atrakcyjność terenu mierzoną wielkością ruchu inwestycyjnego wyrażającego się powstawaniem nowych lub rozbudową istniejących obiektów budowlanych na cele mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne, składowe i magazynowe. Stąd w rozważaniach na temat wykorzystania nowych terenów pod zabudowę, pominięto te pozwolenia, które dotyczyły między innymi: budowy szeroko rozumianej infrastruktury technicznej, dróg, parkingów, chodników, zjazdów z dróg, wiat, ogródków jordanowskich. Nie analizowano również pozwoleń na budowę dotyczących

remontów oraz zmian konstrukcyjnych budynków, przebudowy obiektów technicznych, budowy i rozbudowy zbiorników wodnych (w tym stawów rybnych) oraz wszelkich zawiadomień, umorzeń, odmowy wydania decyzji, zmiany decyzji, których przedmiot nie został sprecyzowany, rozbiórki, przeniesienia decyzji na inną osobę, itp.

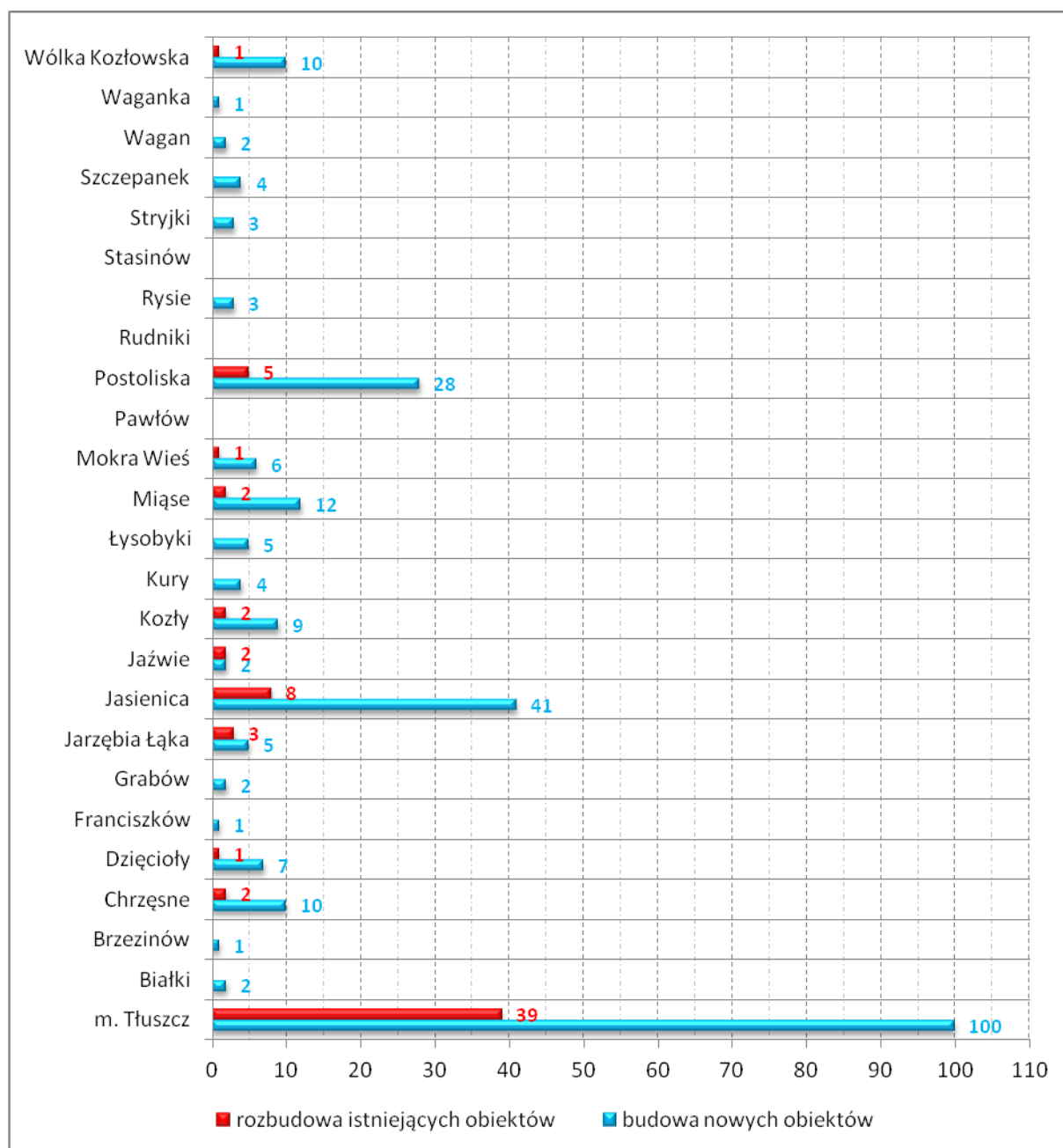
Oczywistym jest fakt, że ruch budowlany w całej gminie Tłuszcz nie zachodzi z jednakową intensywnością. Rozkład przestrzenny pozwoleń na budowę nowych i rozbudowę istniejących budynków wskazuje na spadek zainteresowania terenami budowlanymi we wschodniej części gminy wraz ze wzrostem odległości od miasta (Ryc. 10).

Najatrakcyjniejsze dla nowych inwestycji, głównie domów jednorodzinnych, są poza miastem, wsie Jasienica i Postoliska. Na tle gminy umiarkowanym zainteresowaniem cieszą się, położone na zachód od miasta Miąse, Chrzęsne i Wólka Kozłowska. Podkreślić należy fakt, że w dynamicznie rozwijającej się gminie są również miejscowości, w których ruch inwestycyjny zamarł (Stasinów, Rudniki, Pawłów) (Ryc.9).



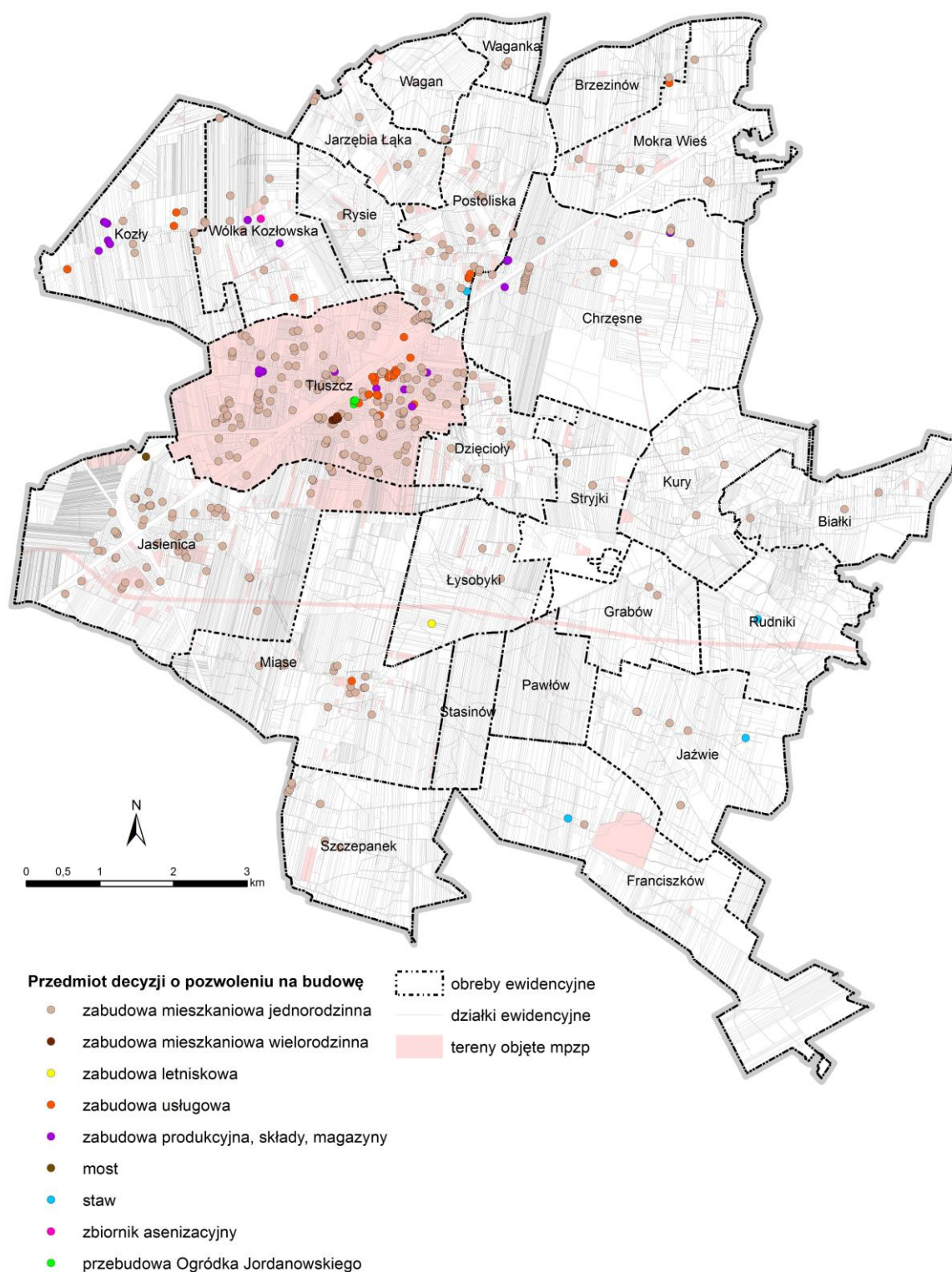
Ryc. 8. Struktura inwestycji budowlanych w gminie Tłuszcz na podstawie analizy wydanych pozwoleń na budowę

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UM Tłuszcz



Ryc. 9. Pozwolenia na budowę nowych budynków i rozbudowę istniejących w poszczególnych obrębach ewidencyjnych gminy Tłuszcz w latach 2012 – 2015

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UM Tłuszcz



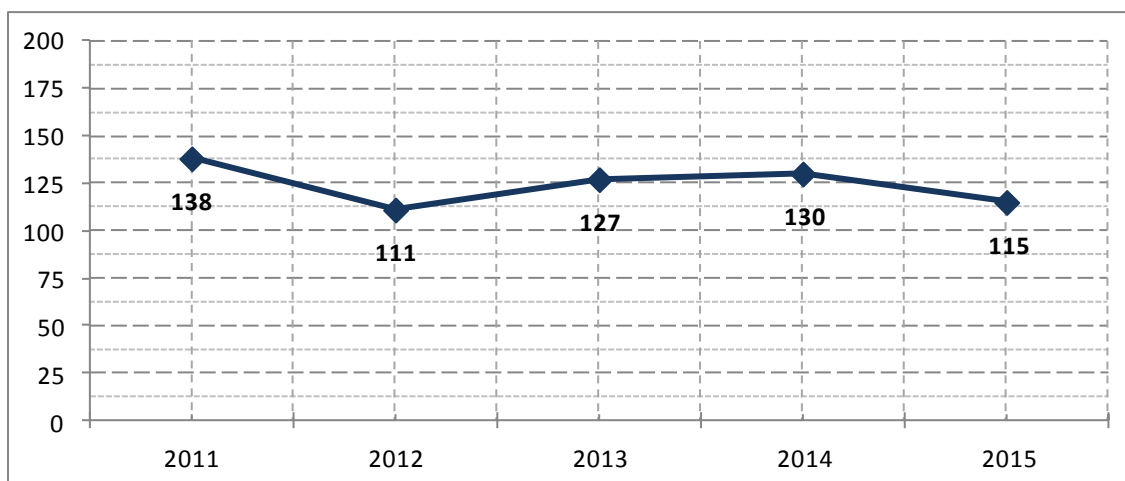
Ryc. 10. Rozmieszczenie wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczących budowy nowych budynków oraz rozbudowy istniejących obiektów w latach 2012 – 2015

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UM Tłuszcz

IV. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W latach 2011 – 2015 wydano łącznie 621 decyzji wz., z czego 4 na obszarze miasta, a pozostałe na terenach wiejskich. Ich liczba utrzymuje się na stałym poziomie około 120 sztuk rocznie (Ryc. 11). Z dalszych analiz wyłączono decyzje odmowne (2), przeniesienie decyzji (9), umorzenie postępowania administracyjnego (16), zmiana wcześniej wydanej decyzji (47). Stąd dalsze rozważania obejmują jedynie 547 decyzji wz.

Wydane decyzje wz. pokazują, które miejscowości cieszą się największym zainteresowaniem inwestycyjnym są to: Jasienica, Dziecioły, Postoliska, Kozły, Chrzęsne (Ryc. 12 i Ryc. 13).



Ryc. 11. Liczba decyzji wz. wydanych w latach 2011 – 2015

Źródło: opracowanie własne

Przedmiotem większości decyzji - 82% była budowa, zaś rozbudowa dotyczyła 10% wszystkich decyzji (Tabela 4). Wśród nich zdecydowanie dominują budynki mieszkalne.

Decyzje cp. są dobrym źródłem informacji o inwestycjach mających za zadanie podniesienie jakości życia mieszkańców gminy Tłuszcz. W latach 2011-2015 wydano łącznie 156 decyzji cp. (Ryc. 14).

W oparciu o decyzje cp. wybudowano, rozbudowano lub zmodernizowano:

- Boiska wielofunkcyjne w Jasienicy i Strykach;

- Remizę OSP w Chrzęsnem;
- Wiejski Dom Kultury w Jasienicy;
- sieć wodociągową we wsiach: Mokra Wieś, Szymanówek, Wagan, Waganka, Marianów, Brzezinów, Miąse, Łysobyki, Dziecioły, Postoliska;
- sieć kanalizacyjną we wsi Dziecioły;
- sieć gazową we wsiach: Jarzębia Łąka, Postoliska, Jasienica, Mokra Wieś, Chrzęsne, Wólka Kozłowska, Szymanówek, Wagan, Waganka, Miąse, Dziecioły;
- drogi we wsiach: Rysie, Pawłów, Jaźwie, Jasienica, Chrzęsne, Szczepanek, Wagan, Miąse, Kury, Stryjki, Mokra Wieś, Brzezinów, Jarzębia Łąka;
- plac zabaw w Wólce Kozłowskiej.

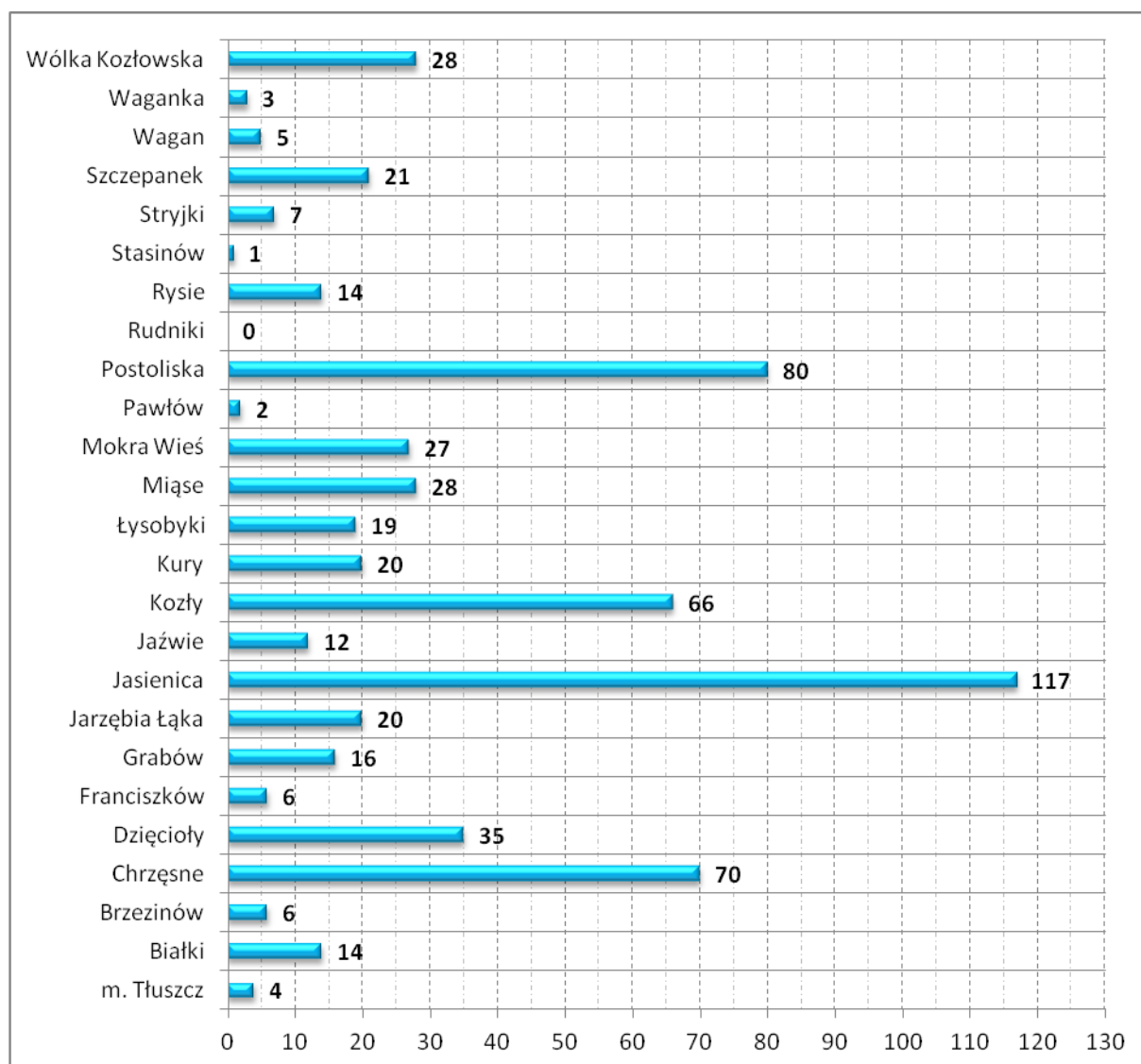
Jednak największa liczba decyzji dotyczy budowy i rozbudowy linii elektroenergetycznych oraz oświetlenia ulicznego.

Tabela 4. Cel wydania decyzji wz.

L.p.	Rodzaje wydawanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2011 - 2015	2011	2012	2013	2014	2015	Liczba decyzji ogółem
1	budowa budynku mieszkalnego	102	77	78	70	60	387
2	budowa budynku gospodarczo-garażowego	10	4	2	7	8	31
3	budowa budynku usługowego	2	2	4	2	4	14
4	budowa budynku produkcyjnego, składy i magazyny	2	2	5	6	4	19
5	budowa zbiornika wodnego (w tym stawu)	1	2	1	1	2	7
6	rozbudowa, nadbudowa, przebudowa obiektu budowlanego	10	19	10	11	9	59
7	zmiana sposobu użytkowania	1	2	1	3	4	11
8	inne*	2	3	6	2	6	19
Liczba decyzji wg roku		130	111	107	102	97	547

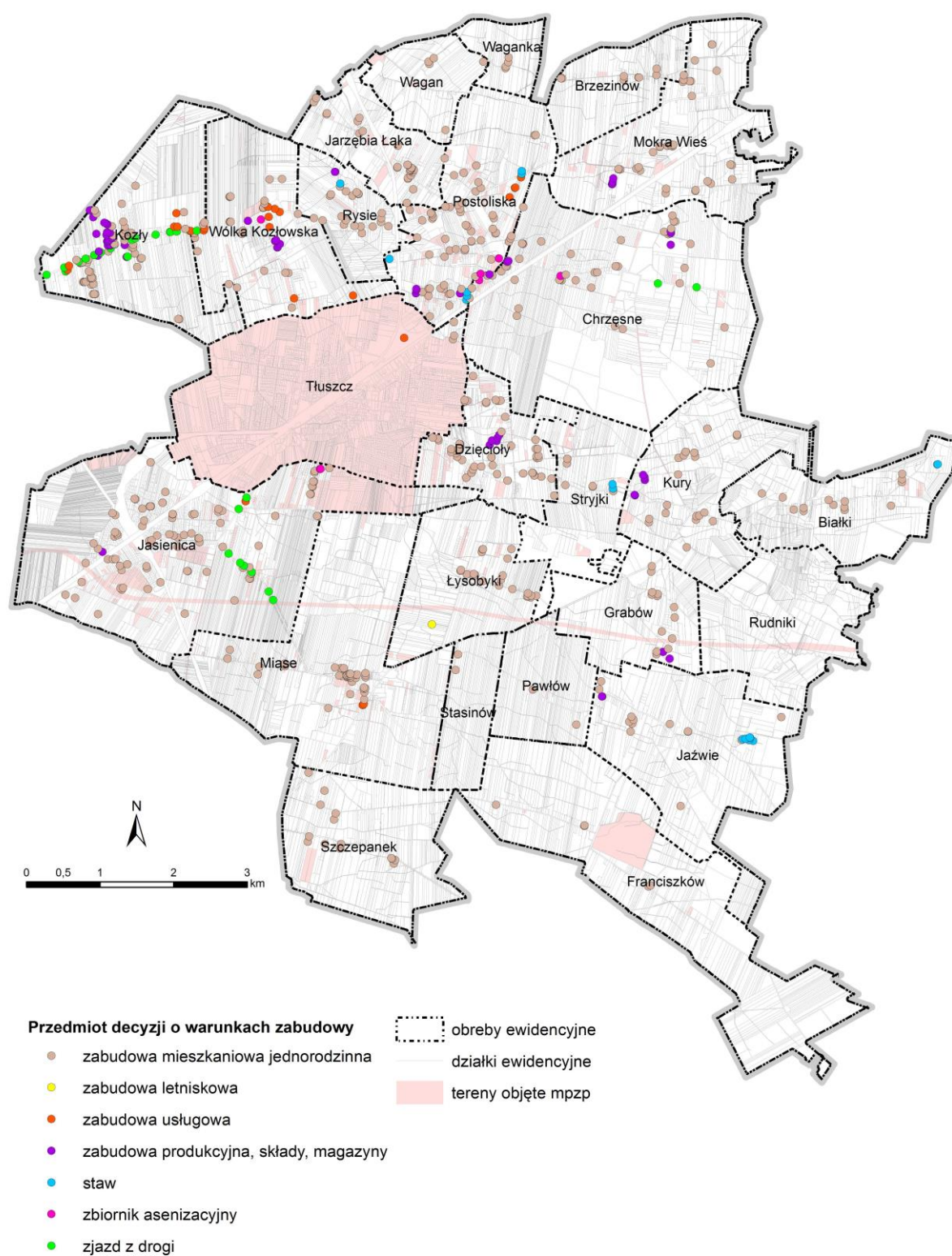
* budowa zjazdu z drogi, budowa zbiornika asenizacyjnego, budowa instalacji na gaz płynny, budowa instalacji solarnych, utwardzenie terenu

Źródło: opracowanie własne



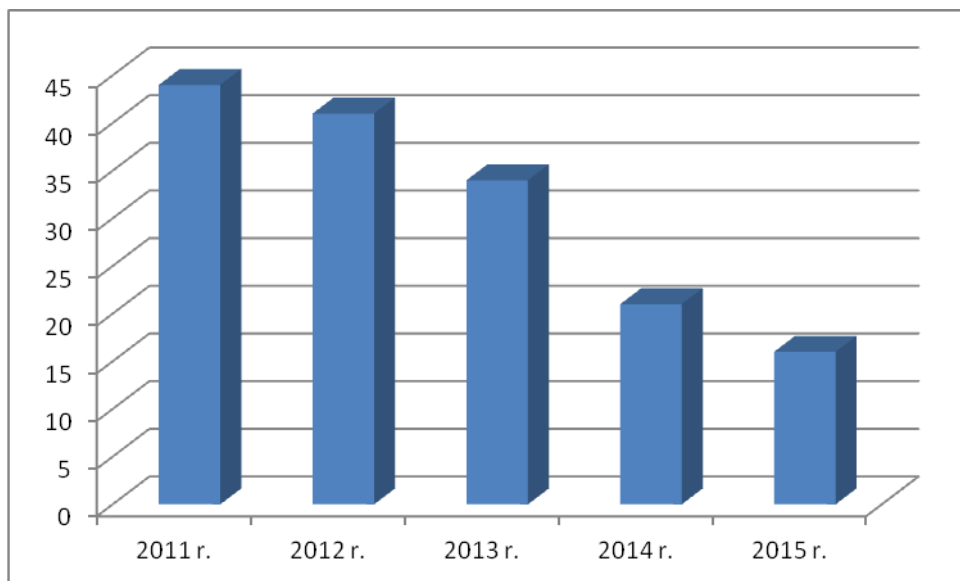
Ryc. 12. Liczba wydanych decyzji wz. w poszczególnych obrębach ewidencyjnych gminy w latach 2011 – 2015

Źródło: opracowanie własne



Ryc. 13. Lokalizacja decyzji wz. wydanych w latach 2012 – 2015

Źródło: opracowanie własne



Ryc. 14. Liczba wydanych decyzji cp.

Źródło: opracowanie własne

V. Analiza złożonych wniosków do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Do analizy przedstawiono 111 wniosków dotyczących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz 2 wnioski dotyczące studium.

Tabela 5. Liczba wniosków o zmianę mpzp wg poszczególnych kategorii

Uproszczony opis wniosku do mpzp	ilość wniosków
zmiana przeznaczenia działki na cele zabudowy mieszkaniowej	54
zmiana przeznaczenia działki na cele zabudowy mieszkaniowej (odlesienie)	3
zmiana przeznaczenia działki na cele budowlano-rekreacyjne	18
zmiana przeznaczenia działki wyłącznie na cele usługowe i produkcyjne	13
rozwiązanie problemów komunikacyjnych przebieg drogi	12
utworzenie cmentarza	1
zalesienie	9
brak zgody na funkcję usługową na działce sąsiedniej	1
RAZEM:	111

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z UM Tłuszcz

Pierwsza, najliczniejsza grupa pism dotycząca zmian w przeznaczeniu terenu, obejmuje zmianę funkcji. Najwięcej postulatów dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ujęciu ogólnym, blisko 51% wszystkich wniosków, w tym 3 dotyczą zmiany przeznaczenia terenów leśnych na cele mieszkaniowe. 16% wniosków związanych jest z zabudową rekreacyjną. Wart podkreślenia jest fakt, że aż 11% złożonych wniosków dotyczy nowej aktywności gospodarczej, która ma szanse zaistnieć na terenie gminy Tłuszcz (Tabela 5 i Ryc. 15).

Analiza pism mieszkańców zaliczonych do grupy infrastruktury komunikacyjnej w zdecydowanej większości wyraża sprzeciw wobec planowanego przebiegu dróg. Trzecia licząca się grupa postulatów dotyczy zalesień.

Tabela 6 Zestawienie wniosków do mpzp z poszczególnych obrębów (stan na 1.04.2016 r.)

nazwa obrębu	liczba wniosków	%
BIĄŁKI	3	2,7
BRZEZINÓW	1	0,9
CHRZĘSNE	9	8,1
DZIĘCIOŁY	7	6,3
FRANCISZKÓW	8	7,2
JARZĘBIA ŁĄKA	6	5,4
JASIENICA	1	0,9
JAŻWIE	1	0,9
KOZŁY	16	14,4
KURY	1	0,9
ŁYSOBYKI	3	2,7
MIĄSE	9	8,1
MOKRA WIEŚ	5	4,5
POSTOLISKA	9	8,1
STASINÓW	1	0,9
SZCZEPANEK	3	2,7
TŁUSZCZ	28	25,3
RAZEM:	111	100

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UM Tłuszcz.

Niewielka liczba wniosków dotycząca planów miejscowych dla poszczególnych obrębów ewidencyjnych może wynikać z następujących powodów:

- niskiego ruchu budowlanego,

- z punktu widzenia mieszkańców sposób prowadzenia polityki przestrzennej, bazujący na wydawaniu decyzji wz. na obszarach wiejskich, jest oceniany prawidłowo, wobec czego nie ma potrzeby oczekiwać, że władze gminy przygotowują plan miejscowy;
- mieszkańcy dostrzegają potrzebę opracowania planu lub jego zmiany wyłącznie w sytuacji, gdy nie ma możliwości uzyskania decyzji wz.

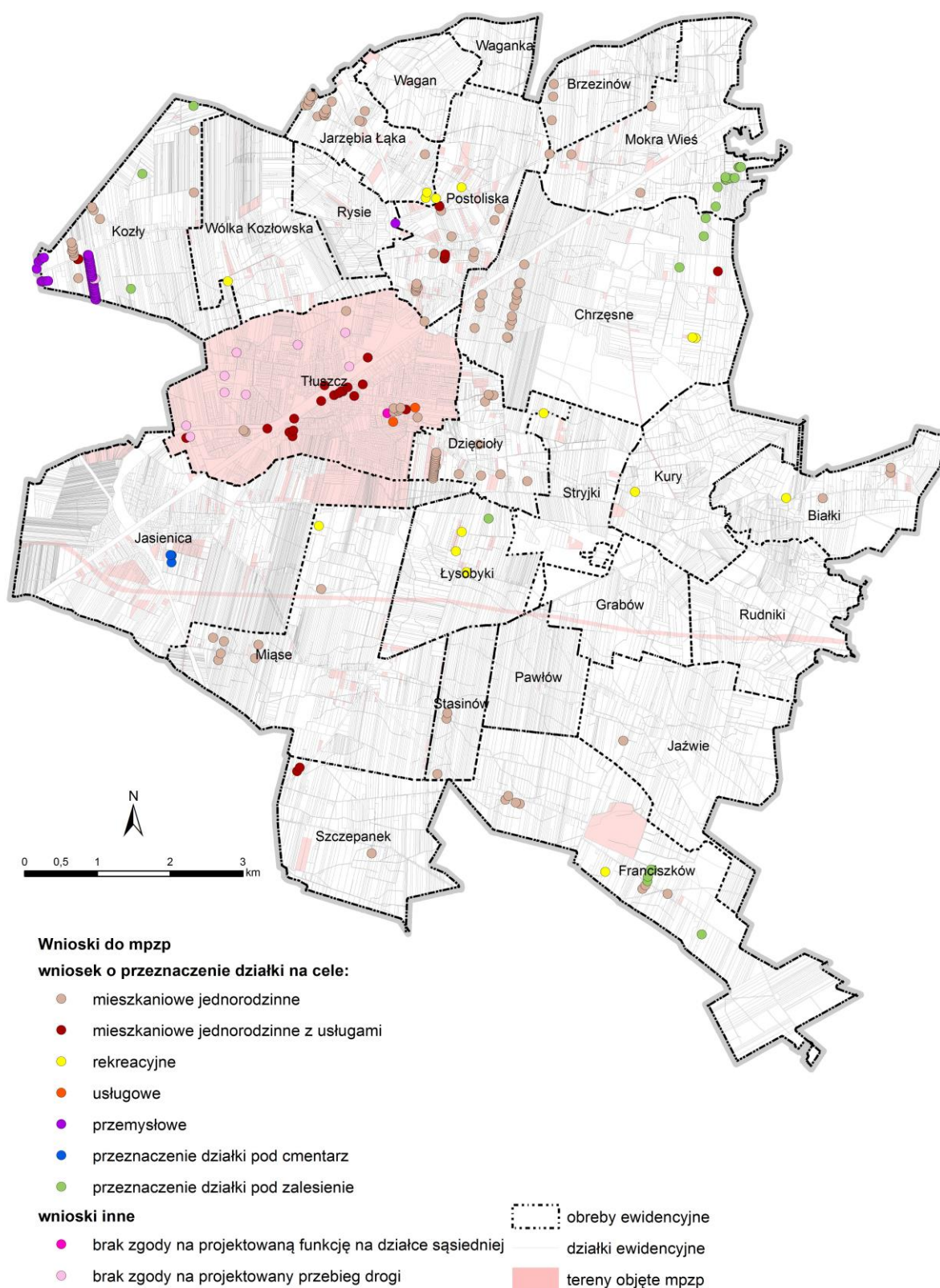
Rozpatrując złożone wnioski w kontekście przestrzennym należy również podkreślić rolę miasta Tłuszcz oraz przystanków kolejowych w kształtowaniu atrakcyjności inwestycyjnej różnych części gminy.

Analiza wniosków dotyczących planów miejscowych w zestawieniu z wynikami innych analiz, np. pozwoleń na budowę, wydanych decyzji wz., rozmieszczenia ludności wskazuje silną presję inwestycyjną, której podlega miasto i miejscowości położone w jego sąsiedztwie, dobrze z nim skomunikowane. Tu rozwój zabudowy postępuje najszybciej, ze wszystkimi negatywnymi tego skutkami.

Choć zakres merytoryczny niniejszego dokumentu nie ma na celu rozpatrywania wniosków pod kątem ich uwzględnienia lub odrzucenia w procesie planowania przestrzennego, jednak ich rozmieszczenie na tle uwarunkowań wskazuje, że część z nich może stać w kolizji z wysoko cenionymi wartościami, które wymienione zostały w art. 1 ust. 2 upzp.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że blisko 75% wszystkich wniosków o opracowanie planów miejscowych dotyczy zmiany przeznaczenia terenu pod zabudowę, w szczególności mieszkaniową i rekreacyjną.

Do UM Tłuszcz złożono dwa wnioski o zmianę obowiązującej polityki przestrzennej. Dotyczą one lokalizacji cmentarza oraz zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele budowlane.



Ryc. 15. Rozkład przestrzenny wniosków

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UM Tuszcz

VI. Ocena postępów w opracowaniu planów miejscowych i wieloletnie programy ich sporządzania

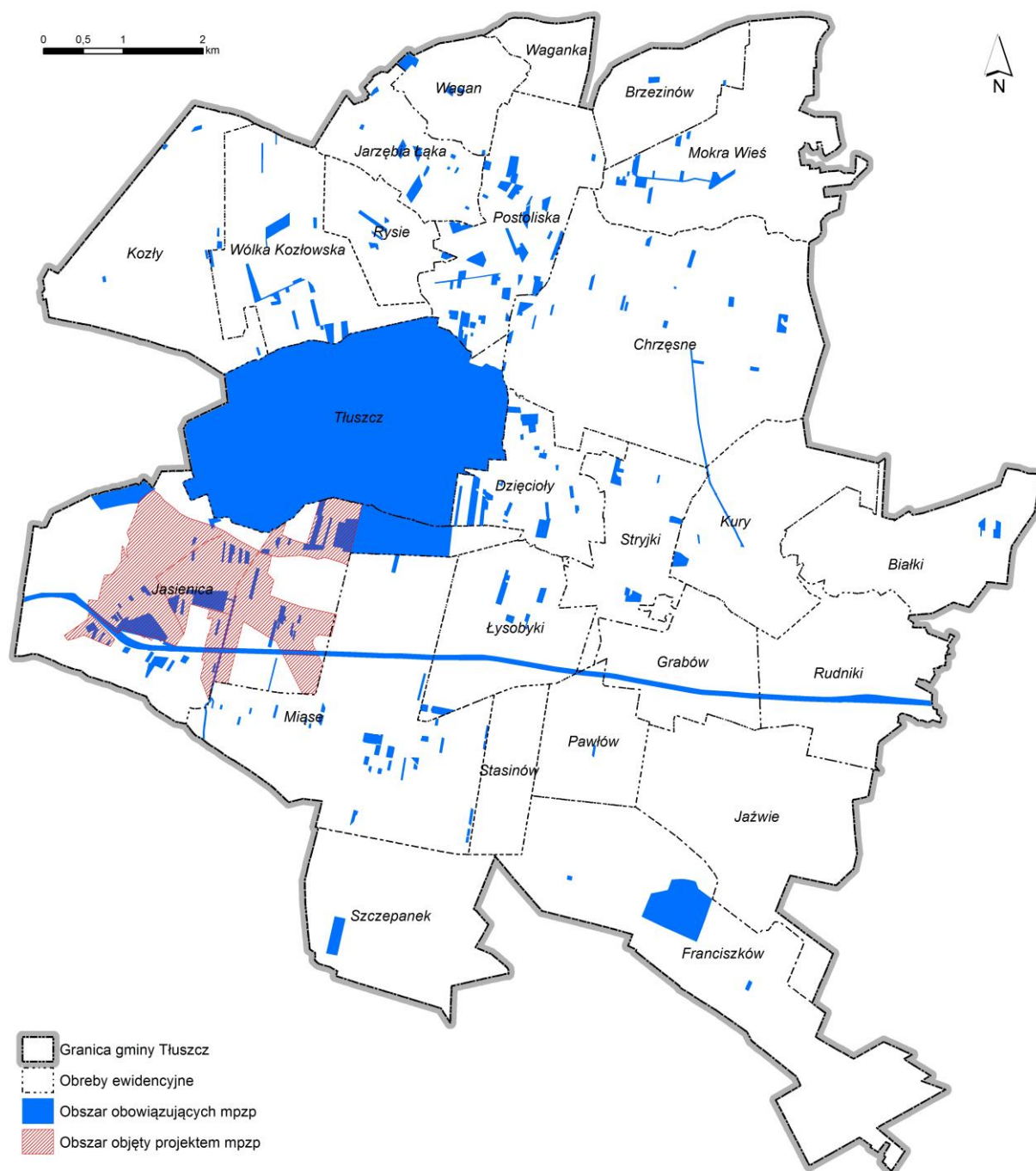
Gmina Tłuszcz prowadzi konsekwentną politykę przestrzenną, w której plany miejscowe, poza obszarem miasta nie odgrywają dominującej roli (Ryc. 16). Wszystkie plany są zgodne ze zmianą studium, w zakresie przeznaczenia terenu. Studium nie wprowadziło ustaleń w zakresie priorytetów opracowania planów.

Prawie całe miasto (98,6%) objęte jest dwoma obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Dokumenty te mają spójną strukturę wobec czego istnieje duża łatwość w korzystaniu z nich, gdyż cechuje je czytelna struktura, jednolita dla całych obszarów. Plany te w części utraciły swoją aktualność, co potwierdzają wnioski złożone w sprawie ich zmiany. Derogacja obowiązujących planów miejscowych przez niewielkie plany wydaje się typowym, rozwiązaniem w obecnej sytuacji prawnej. Niemniej z czasem doprowadzić może do funkcjonowania na obszarze miasta nawet kilkudziesięciu planów miejscowych, co zdecydowanie skomplikuje zarządzanie przestrzenią. Stąd postuluje się przystąpić do opracowania planu miejscowego dla terenu całego miasta. Jednak ostateczna decyzja dotycząca zasięgu obszaru objętego planem uzależniona będzie od stanu finansów gminy.

Tylko 4,2% terenów wiejskich objęta jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Obszary te są silnie rozproszone i ich rola w kształtowaniu przestrzeni terenów wiejskich jest ograniczona. Jednocześnie duża liczba wydawanych decyzji wz. oraz duża liczba wniosków dowodzą, że istnieje potrzeba uporządkowania spraw planistycznych na terenach wiejskich. Dlatego też, w celu uniknięcia chaosu w zarządzaniu przestrzenią, rekomenduje się przyjęcie zasady, że plany miejscowe sporządzane będą dla obszaru w granicach ewidencyjnych wsi lub zespołów wsi. Stąd maksymalna liczba planów w gminie Tłuszcz wyniosłaby 25. Uwzględnienie takiego postulatu pozwoli na zaprojektowanie spójnego układu komunikacyjnego i zapewnienie odpowiednich standardów zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną. Możliwe będzie również całościowe rozwiązanie problemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów wskazanych do zabudowy.

Kolejność opracowania planów musi być skorelowana z dynamiką zmian zachodzących w przestrzeni gminy. Z niniejszej analizy wynika, że w pierwszej kolejności planami miejscowymi należy objąć miasto oraz wsie położone w bezpośrednim jego

sąsiedztwie: Jasienicę, Chrzęsne, Dziecioły, Postoliska, Rysie, Mokra Wieś, Wólkę Kozłowską i Jarzębią Łąkę. W drugiej kolejności, ze względu na mniejszą dynamikę zmian w zagospodarowaniu, należy przygotować plany dla wsi: Kozły, Łysobyki, Białki, Kury, Stryjki, Miąse. Obszarami, które nie wymagają podjęcia pilnych prac planistycznych, w porównaniu z innymi częściami gminy są pozostałe miejscowości.



Ryc. 16. Obszary na których obowiązuje plan miejscowy lub jest aktualnie opracowywany

Źródło: Opracowanie własne

W związku z toczącymi się czterema procedurami sporządzania planów miejscowych w oparciu o uchwałę Nr XXIV.290.2013 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 27 sierpnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Jasienica (Obszar I, Obszar II, Obszar III, Obszar IV) zasadne jest ich zakończenie, niezależnie od rekomendacji opisanych powyżej.

Plany opracowywane dla wsi lub zespołów wsi, ze względu na ich dużą powierzchnię, mogą być opracowane w skali 1:2000.

Kolejność oraz czas sporządzania nowych dokumentów planistycznych muszą być uzależnione od możliwości finansowych gminy. Muszą również być podporządkowane pracom nad opracowaniem nowego studium, które w pierwszej kolejności wymaga uaktualnienia.

VII. Analiza i ocena stopnia zgodności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz z art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosownie do art. 32 ust. 3 ww. ustawy.

W dniu 16 czerwca 2015 r. roku Rada Miejska w Tłuszczu uchwaliła zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tłuszcz. Analizie poddano studium w formie ujednoliconego tekstu oraz rysunku, z wyróżnionymi zmianami.

Jednocześnie analiza porównawcza granic ewidencyjnych z obszarem, dla którego obowiązuje studium wskazuje na rozbieżności, które wynikają z różnicy przebiegu granic na mapach topograficznych wykorzystanych w 2003 r. i danych ewidencyjnych udostępnionych na potrzeby niniejszego opracowania.

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz.

Zasadnicze ustalenia kierunków rozwoju i polityki przestrzennej ustalone zostały w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz przyjętym uchwałą nr VII/72/03 Rady Miejskiej Gminy Tłuszcz z dnia 3 lipca 2003 r.

Do tego dokumentu wykonano trzy zmiany:

- Uchwała nr XXIII/256/05 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 22 grudnia 2005 r.
- Uchwała nr XV/185/08 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 28 maja 2008 r.
- Uchwała nr V.85.2015 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 16 czerwca 2015 r.

Wszystkie ww. zmiany miały charakter „jednostkowy”. Dotyczyły zmiany przeznaczenia terenu obszarów wskazanych na mapie lub zmiany parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z podjętymi uchwałami. Dodatkowo w przypadku zmiany nr 3, dla obszaru zmiany, wprowadzono ustalenia, zgodnie z art. 10 ust. 2 upzp.

Obecnie obowiązujące studium składa się z dwóch uzupełniających się części:

- Tekstowej - zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tłuszcz – tekst ujednolicony.
- Graficznej - Kierunki zagospodarowania przestrzennego, w skali 1:15000.

Studium uchwalone w 2003 r. opracowano w oparciu o ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym, zaś wszystkie zmiany tego dokumentu opracowano w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie zmiany studium w 2005 r. dokument ten uzupełniono o ryciny, na których pokazane zostały uwarunkowania rozwoju przestrzennego:

1. Zewnętrzne uwarunkowania rozwoju przestrzennego.
2. Struktura funkcjonalno-przestrzenna.
3. Ochrona i kształtowanie środowiska.
4. Krajobraz kulturowy i turystyka.
5. Komunikacja.
6. Infrastruktura techniczna.
7. Obszary zmian.

W czasie kolejnych prac nad zmianą studium, w 2008 i 2015 r., na osobnych rycinach (nr 8 i nr 9) wskazywano obszary zmian.

Studium przewiduje dużą ilość terenów na cele osadnictwa (skoncentrowanego i rozproszonego), na których dopuszcza się także zabudowę letniskową, usługi i inne funkcje nie kolidujące z funkcją wiodącą, nie precyzując przy tym funkcji terenu. Za obszary osadnictwa skoncentrowanego uznano miasto Tłuszcz oraz zespoły wsi: Postoliska - Chrzęsne - Jarzębia Łąka, Dziecioły - Stryjki, Szymanówek - Mokra Wieś, wsie z sąsiadującymi

koloniami: Jasienica, Miąse, Wólka Kozłowska, Kury, Franciszków, a także pozostałe wsie (Tabela 7).

Łącznie 81% obszaru miasta i 28% terenów wiejskich zostało wskazanych w studium na cele zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami towarzyszącymi. Ustalona w studium potencjalna pojemność terenów mieszkaniowych wynosi niespełna 85 tys.

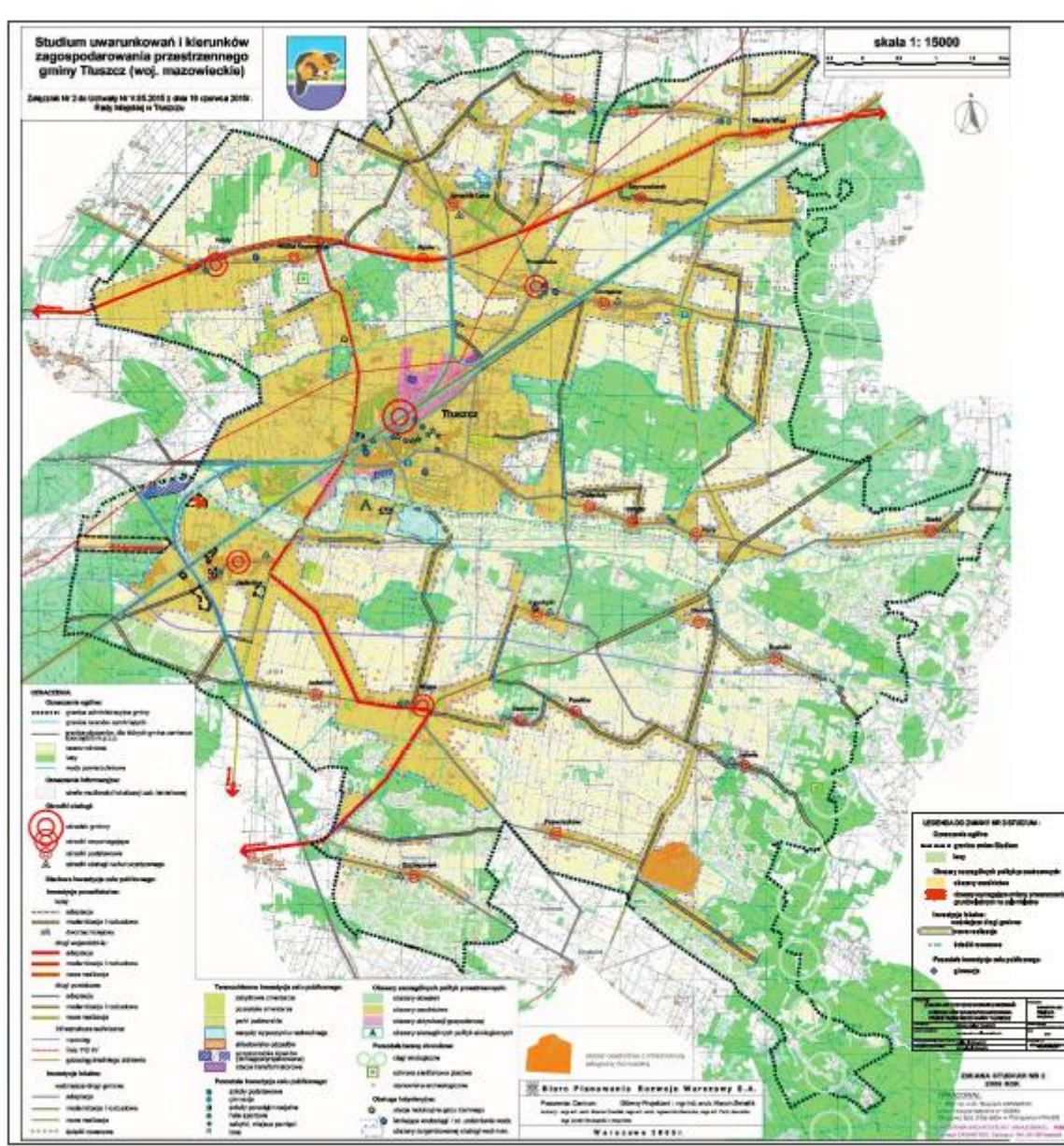
Tabela 7. Bilans terenów funkcjonalnych w studium z 2015 r.

lp.	wydzielenia funkcjonalne	miasto	gmina
		% powierzchni	% powierzchni
1	obszary osadnictwa	80,96	28,09
2	obszary aktywizacji gospodarczej	11,69	0,01
3	cmentarze	0,53	0,05
4	tereny rolnicze	4,88	43,52
5	las	1,46	17,64
6	obszary dolesień	0,00	10,17
7	oczyszczalnia ścieków	0,49	0,14
8	składowisko odpadów	0,00	0,02
9	zespół wypoczynku nadwodnego	0,00	0,19
10	parki podworskie	0,00	0,17
RAZEM:		100	100

Źródło: Opracowanie własne

Generalnie wg obowiązującego studium gmina rozwijać się powinna głównie w kierunku funkcji mieszkaniowej. Zwarte, bardzo duże obszary osadnictwa wskazano w mieście oraz we wsiach: Jasienica, Miąse, Kozły, Jarzębia Łąka, Postoliska, Szymanówek, Chrzęsne, Rysie. Aktywizacja gospodarcza dotyczy głównie miasta i związana jest z terenami kolejowymi i drogą wojewódzką nr 634. W pozostałych miejscowościach rozwój zabudowy przewidywany jest pasmowo, wzdłuż istniejących dróg. W zakresie rozwoju układu komunikacyjnego wskazano istniejące drogi oraz potrzebę ich modernizacji. Nowe przebiegi ciągów komunikacyjnych wskazanych w studium, dotyczą w szczególności dróg o charakterze ponadlokalnym obwodnicy Kozłów i Wólki Kozłowskiej (DW 636).

Tereny otwarte tworzą kompleksy gruntów rolniczych oraz lasy.



Ryc. 17. Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Tuszcz

Źródło: UM Tuszcz

Zgodności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tuszcz z upzp każdorazowo oceniania była na etapie kontroli legalności podjętej uchwały. Niemniej funkcjonujący dokument ocenić należy w odniesieniu do stanu prawnego aktualnego na dzień sporządzenia przedmiotowej analizy. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa, jakie ustalenia powinny znaleźć się w studium. Zgodnie z art. 10. ust. 1, upzp w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu

W studium charakterystyka przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu ogranicza się do opisu jednostek strukturalnych w oparciu o nieobowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego. Rycina nr 2 (Struktura funkcjonalno-przestrzenna) stanowi uzupełnienie tego zagadnienia. Wobec nieprzeprowadzenia analizy dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu oraz braku aktualizacji zagadnienia w części graficznej i tekstowej, studium w tym zakresie uznaje się za nieaktualne.

2) stanu ład przestrzennego i wymogów jego ochrony

W studium problematyka ta nie jest ujęta. Wobec braku analiz, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 2 upzp studium w tym zakresie uznaje się za nieaktualne.

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

W studium problematyka stanu środowiska ujęta jest skrótowo lecz wyczerpująco. Nie odniesiono się do stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej oraz wielkości i jakości zasobów wodnych. Wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego opisano w sposób niewystarczający w rozdziale „Stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego na tle układów wieloprzestrzennych”. Wobec braku wszystkich analiz, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 3 upzp studium w tym zakresie uznaje się za nieaktualne.

4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W studium ograniczono się do wypisania „obiektów dziedzictwa kulturowego” (19 szt.). Od 2012 r. gmina Tłuszcz posiada Gminny program opieki nad zabytkami gminy Tłuszcz na lata 2013 -2016 oraz Gminną ewidencję zabytków (21 zabytków nieruchomych i 134 stanowiska archeologiczne). Wnioski z tych opracowań nie są uwzględnione w studium. Wobec braku analiz, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 4 upzp oraz nieuwzględnienia pełnej listy obiektów i obszarów wpisanych do GEZ studium w tym zakresie uznaje się za nieaktualne.

5) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych

W studium problematyka ta nie została ujęta. Dotychczas, w skali województwa nie przeprowadzono audytu krajobrazowego i nie wskazano granic krajobrazów priorytetowych, stąd zmiana studium lub opracowanie nowego dokumentu nie wniosą do polityki przestrzennej gminy nowych treści.

6) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia

W studium ograniczono się do wskazania miejscowości, w których zlokalizowane są szkoły i inne placówki. Wszystkie zaprezentowane dane statystyczne są nieaktualne, gdyż opisują stan z początku XXI w. Wobec braku analiz, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 5 upzp, studium w tym zakresie uznaje się za nieaktualne.

7) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

W studium problematyka ta została całkowicie pominięta, wobec tego studium w tym zakresie uznaje się za nieaktualne.

8) 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.

W 2015 r. Rada Miejska w Tłuszczu przyjęła strategię rozwoju gminy Tłuszcz do 2023 roku, która określa nowe strategiczne ramy działania samorządu. Obowiązujące studium nie odnosi się do celów zapisanych w strategii, z przyczyn oczywistych i wymaga aktualizacji. Ustawa o rewitalizacji narzuciła konieczność wykonania szeregu analiz, których wnioski mają legitymizować podejmowane decyzje przestrzenne. Z racji zachodzącej dynamicznie suburbanizacji oraz dużej liczby złożonych wniosków o opracowanie planu i przeznaczenie nowych terenów na cele budowlane uznać należy, że w zakresie potrzeb i możliwości rozwoju gminy studium jest nieaktualne.

9) stanu prawnego gruntów

Dane zaprezentowane w studium nie były aktualizowane od 2003 r. W związku

z zawartymi tam zapisami i wobec braku analiz, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 8 upzp studium w tym zakresie uznaje się za nieaktualne.

10) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

W studium opisy obiektów i terenów chronionych znajdują się w różnych częściach elaboratu. Formy ochrony przyrody nie uległy zmianie, choć podstawa prawna ich powołania zmieniła się. Gmina Tłuszcz przyjęła gminną ewidencję zabytków, która zawiera więcej obiektów i obszarów w porównaniu ze studium. W związku z powyższym wskazuje się na potrzebę aktualizacji treści studium, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 9 upzp, studium w tym zakresie uznaje się za nieaktualne.

11) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na terenie gminy Tłuszcz obszary naturalnych zagrożeń geologicznych nie występują. Studium w tym zakresie pozostaje aktualne, choć w dokumencie tym nie ma informacji o tym zagadnieniu.

12) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla

Na podstawie rejestru złóż kopalin prowadzonego przez Państwowy Instytut Geologiczny ustalono, że na terenie gminy Tłuszcz złoża surowców nie występują. Treść studium jest aktualna w tym zakresie. Studium nie zawiera informacji o udokumentowanych kompleksach podziemnego składowania dwutlenku węgla.

13) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Studium nie zawiera informacji na ww. temat. Wobec nie występowania terenów górniczych studium w tym zakresie pozostaje aktualne.

14) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

W zakresie istniejącego systemu komunikacji w studium wypisano jedynie drogi układu podstawowego. Nie dokonano analizy i oceny funkcjonowania systemu komunikacji, w szczególności w odniesieniu do istniejącego zagospodarowania. Dane statystyczne są nieaktualne.

W zakresie uwarunkowań rozwoju infrastruktury technicznej dane zawarte w studium są niewystarczające i opisują nieaktualny stan uzbrojenia terenu. Brak analizy systemu infrastruktury technicznej w odniesieniu do istniejącego zagospodarowania.

W związku z powyższym wskazuje się na potrzebę aktualizacji treści studium, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 13 upzp, studium w tym zakresie uznaje się za nieaktualne.

15) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Sejmik Województwa Mazowieckiego przyjął nowe dokumenty strategiczne: Strategię rozwoju województwa do 2030 roku oraz w 2014 r. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego. W związku z zawartymi tam zapisami, które mają odniesienie do studium i wobec braku analiz, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 14 upzp politykę przestrzenną gminy Tłuszcz w tym zakresie uznaje się za nieaktualną.

16) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej

W części opisowej uwarunkowań rozwoju gminy nie ma zapisów odnoszących się do ww. zagadnień. Studium w tym zakresie jest nieaktualne.

Zgodnie z art. 10. ust 2 upzp: W studium określa się w szczególności:

1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:

- a. kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,**
- b. kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy**

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz wprowadzono podział struktury przestrzennej oraz przypisane poszczególnym rodzajom terenów wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Jednocześnie opis struktury jest momentami wewnętrznie sprzeczny, gdyż np. na obszarach osadnictwa „nie należy przeznaczać pod zabudowę starorzeczy i terenów rolnych w dolinach rzek, gdzie występuje możliwość wylewów wielkich wód, podtapiania siedlisk ludzkich, a także zagrożenia życia ich mieszkańców”. Tymczasem rolą studium jest takie wydzielenie obszarów, by można było przygotować w oparciu o nie jednoznaczne plany miejscowe.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna nie uwzględnia audytu krajobrazowego, gdyż takowy nie został jeszcze przygotowany. W studium nie zbilansowano terenów funkcjonalnych. Jednocześnie podkreślić należy, że do kwietnia 2016 r. do Urzędu Miejskiego złożono 111 wniosków w sprawie przystąpienia do opracowania planów miejscowych, uwzględnienie części z nich wymagać będzie w pierwszej kolejności wprowadzenia zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej w studium.

3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

W studium prawidłowo ustalono zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego. Zapisy dotyczące tej problematyki pozostają aktualne.

4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W studium nie uwzględniono problematyki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W części „Uwarunkowania” zamieszczono wyłącznie niepełną, w odniesieniu do GEZ, listę zabytków. Problematyka ta w części graficznej, jest zaprezentowana w sposób wybiórczy. W zakresie, o którym mowa w art. 10 ust. 2 pkt 4 studium jest nieaktualne.

5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

W studium kierunki rozwoju komunikacji opisano skrótowo, koncentrując się przy tym na części graficznej. Studium nie precyzuje klas dróg układu podstawowego. Polityka przestrzenna gminy Tłuszcz nie uwzględnia nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 634. Stąd w zakresie systemu komunikacji studium jest nieaktualne i wymaga wprowadzenia nowych korytarzy przebiegu do polityki przestrzennej.

W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przesyłowej studium nie uwzględnia planu budowy rurociągu naftowego Odessa – Brody – Płock. Nieaktualne pozostają zapisy dotyczące rozbudowy sieci wodociągowej oraz gospodarki odpadami. Studium pomija problem rozwoju energetyki. Stąd w zakresie systemu infrastruktury technicznej polityka przestrzenna gminy Tłuszcz jest nieaktualna.

6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

W studium nie zawarto właściwych ustaleń dla terenu całej gminy, a jedynie dla części gminy objętej zmianą nr 3. W tym zakresie dokument pozostaje nie spełnia wymogów upzp.

- 7) 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 upzp**

W studium nie zawarto ustaleń w tym zakresie. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego wskazuje szereg inwestycji z znaczeniu ponadlokalnym, które winny znaleźć się w studium: 2 ropociągi: DN 800 i DN 600 Adamowo – Płock; budowa rurociągu naftowego Odessa – Brody – Płock; drogi wojewódzkie nr 634, 636; linie kolejowe nr 6, 10, 29, 513; budowa stacji uzdatniania wody w miejscowości Kozły. Wobec powyższego studium w tym zakresie jest nieaktualne.

- 8) 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**

W studium nie zawarto ustaleń w tym zakresie.

- 9) 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**

W studium nie zawarto ustaleń w tym zakresie dla obszaru całej gminy, a jedynie dla zmiany nr 3. Aktualizacji wymagają zatem zapisy tego rozdziału, po przeprowadzeniu analiz o których mowa w art. 10 ust. 1 upzp.

- 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

W studium nie zawarto właściwych ustaleń, wobec czego, w tym zakresie jest ono nieaktualne.

- 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych**

W studium zawarto ustalenia w tym zakresie wyłącznie dla obszaru zmiany nr 3. Aktualizacji wymagają zatem zapisy tego rozdziału w odniesieniu do całego obszaru gminy Tłuszcz.

- 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

W studium zawarto ustalenia w tym zakresie wyłącznie dla obszaru zmiany nr 3.

Aktualizacji wymagają zatem zapisy w odniesieniu do całego obszaru gminy Tłuszcz.

13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej

W studium zawarto ustalenia w tym zakresie wyłącznie dla obszaru zmiany nr 3. Aktualizacji wymagają zatem zapisy w odniesieniu do całego obszaru gminy Tłuszcz.

14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

W studium zawarto ustalenia w tym zakresie wyłącznie dla obszaru zmiany nr 3. Aktualizacji wymagają zatem zapisy w odniesieniu do całego obszaru gminy Tłuszcz.

14) a. obszary zdegradowane

W studium nie zawarto ustaleń dotyczących obszarów zdegradowanych. 26 kwietnia 2016 r. Rada Miejska w Tłuszczu przyjęła do realizacji Lokalny Program Rewitalizacji do roku 2023. Wskazano w nim dwa obszary zdegradowane: centrum Tłuszcza oraz osiedle Borki. Wobec tego studium należy uznać za nieaktualne w tym zakresie.

15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

W studium zawarto wykaz terenów zamkniętych, jednak obszarów tych nie wskazano na załączniku graficznym. Wykaz ten jest nieaktualny.

16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

W studium zawarto ustalenia w tym zakresie wyłącznie dla obszaru zmiany nr 3. Aktualizacji wymagają zatem zapisy tego rozdziału w odniesieniu do całego obszaru gminy Tłuszcz.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz nie wyznaczono obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Jednak informacja o tym dotyczy jedynie obszaru zmiany nr 3.

Do studium złożono tylko dwa wnioski, co wskazuje na fakt, że ustalona polityka przestrzenna satysfakcjonuje mieszkańców. Istotny do uwzględnienia jest wniosek o wskazanie terenu na potrzeby cmentarza w Jasienicy.

Wnioski:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz w swoim zasadniczym kształcie ustalono w 2003 i nieco uzupełniono w 2005 r. Zmiany wprowadzone do tego dokumentu ograniczały się do niewielkich powierzchniowo obszarów oraz małych korekt tekstu.

Wobec braku analizy całego szeregu uwarunkowań, o których mowa w art.10 ust.1 upzp, dezaktualizacji części z tych, które są zamieszczone, a także braku ustaleń dla części terenu gminy, studium uznaje się za nieaktualne.

Część kierunkowa tego dokumentu nie odpowiada wymogom upzp, o których mowa w art.10 ust.2, wobec czego studium uznaje się za nieaktualne.

Studium wymaga aktualizacji ze względu na potrzeby i możliwości rozwoju gminy, określone w strategii rozwoju gminy przyjętej w 2015 r. W dokumencie tym problematyka planowania i zagospodarowania przestrzennego nie została wyeksponowana, jednak wpływające z niej cele i zadania narzucają potrzebę aktualizacji polityki przestrzennej.

Dodatkowo konieczność zmiany studium w zakresie struktury przestrzennej gminy może wynikać z potrzeby uwzględnienia części zgłoszonych wniosków przez właścicieli gruntów, szczególnie zakresie obszarów, dla których gmina zamierza opracować plan miejscowy.

VIII. Analiza i ocena stopnia zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz z art. 10 upzp stosownie do art. 32 ust. 3 ww. ustawy

Gmina Tłuszcz prowadzi konsekwentną politykę planistyczną wyłącznie w odniesieniu do obszaru miasta, które prawie w całości pokryte jest planem miejscowym opracowanym w oparciu o ustawę z 2003 r. Na obszarach pozamiejskich plany miejscowe nie odgrywają znaczącej roli, o czym świadczyć może liczba wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Celem niniejszej analizy jest sprawdzenie obowiązujących planów miejscowych pod kątem wymagań, o których mowa w art. 15 ust. 1 i art. 16 ust.1 upzp. Każdy z planów został drobiazgowo oceniony w kontekście zgodności stosownych zapisów, przy uwzględnieniu następujących kryteriów:

- zgodny z obowiązującą ustawą,

- niezgodny z obowiązującą ustawą,
- częściowo zgodny z obowiązującą ustawą,
- brak ustaleń ze względu na niewystępowanie określonych uwarunkowań na obszarze objętym planem.

Wyniki analizy opisano w tabeli. Tabela 8 jest zestawieniem podstawowych informacji o wszystkich obowiązujących planach miejscowych. Prezentuje ona funkcje terenu, skalę opracowania oraz określa ustawę, na podstawie której zostały sporządzone. W kolumnie „Uwagi” zawarto wyniki szczegółowej analizy zgodności uchwały z przepisami prawa. Wymieniono w niej te przepisy, które nie mają swojego odniesienia w planach miejscowych. Nie analizowano obowiązujących planów w zakresie, prawidłowości podjętych decyzji przestrzennych, które należą do kompetencji burmistrza i rady miejskiej. Dla zachowania lepszej przejrzystości i czytelności tabel analizowanym planom przypisano liczbę porządkową i unikatowe nazwy.

Z analizy części graficznej obowiązujących planów miejscowych wypływa wniosek o zgodności z przepisami, uchwalonych na podstawie upzp planów. W zmianach ogólnego planu opracowanych na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym dostrzeżono następujące niezgodności z obowiązującymi przepisami:

- brak nieprzekraczalnych linii zabudowy
- brak jakichkolwiek oznaczeń, które informują o ograniczeniach w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

Wnioski:

Obowiązujące plany miejscowe, pomimo swojej anachroniczności i częściowej niezgodności z upzp, dobrze służą gminie, a zawarte w nich ustalenia pozwalają realizować cele dla jakich opracowano te dokumenty.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tłuszcz

Tabela 8. Wykaz obowiązujących mpzp na terenie gminy Tłuszcz

Nr planu i skrótowa nazwa przyjęta na potrzeby analizy prowadzonej zgodnie z art.32 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Nazwa planu	Nr i data uchwały	Funkcje przeznaczenia terenu	Skala załącznika graficznego	Ustawa uchwalająca	Uwagi
1 GMINA TŁUSZCZ 1999	Zmiany w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (w obszarze pozamiejskim).	34/V/99 12 marca 1999 r.	1) M – tereny zabudowy mieszkaniowej, 2) ML – tereny zabudowy letniskowej, 3) MUR – tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem realizacji usług uciążliwych, 4) UO – tereny usług, 5) UR – teren pod usługi rzemiosła, 6) UK – teren usług kultury, 7) RG – teren pod stację redukcyjną gazu, 8) KL – teren pod drogę lokalną, 9) Rld – tereny dolesień, 10) WW – tereny wydobywania i uzdatniania wody.	1 załącznik graficzny w skali 1:5000 składający się z 33 arkuszy	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym	plan miejscowy niezgodny z upzp w zakresie art. 15 ust. 2 pkt.: 3, 3a, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11 oraz brak jest uzasadnienia, o którym mowa w art. 15. ust. 1
2 GMINA TŁUSZCZ 2003	Zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar pozamiejski)	VI/48/03 10 kwietnia 2003 r.	1. M – obszar zabudowy mieszkaniowej, 1) MU – obszar zabudowy mieszkaniowo-usługowej, 2) ML – obszar zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej, 3) U – obszar zabudowy usługowej, 4) ZC – obszar cmentarza, 5) ZR – obszar zbiornika retencyjnego 6) WZ – obszar zbiornika wodnego na cele ochrony przeciwpożarowej, 7) PR – obszar pod stawy rybne, 8) PU – obszar pod działalność gospodarczą związaną z obsługą ruchu komunikacyjnego, 9) PU/M – obszar produkcji rzemieślniczej o charakterze spożywczym, 10) KD – tereny dróg publicznych.	1 załącznik graficzny w skali 1:5000 składający się z 29 arkuszy (I-III i 1-26)	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym	częściowo zastąpiony planem: JASZENICA 2008 – lp. 6; plan miejscowy niezgodny z upzp w zakresie art. 15 ust. 2 pkt.: 3, 3a, 5, 7, 11 oraz brak jest uzasadnienia, o którym mowa w art. 15. ust. 1
3 MIASTO TŁUSZCZ 2007	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar administracyjny granic miasta)	VII/102/07 5 lipca 2007 r.	1) U – usługi (wszystkie rodzaje) 2) U-A – usługi administracji 3) U-K – usługi kultury 4) U-KS – obiekty sakralne; 5) U-O – usługi oświaty; 6) U-H – usługi handlu 7) U/ P-S – usługi i/lub tereny składowania i magazynowania 8) US – usługi publiczne sportu i rekreacji 9) U(MN) – usługi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną jako funkcją dopuszczalną 10) MW(U) – zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami jako funkcją dopuszczalną; 11) MW/MN (U) – zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i/lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami jako funkcją dopuszczalną; 12) MN – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; 13) MN/U – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i/lub usługi 14) MN(U) – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami jako	1 załącznik graficzny w skali 1:2000	ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	częściowo zastąpiony planem: TŁUSZCZ 2011 – lp. 4; plan miejscowy niezgodny z upzp w zakresie art. 15 ust. 2 pkt.: 3a, 7, 9 oraz brak jest uzasadnienia, o którym mowa w art. 15. ust. 1

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tłuszcz

Nr planu i skrótowa nazwa przyjęta na potrzeby analizy prowadzonej zgodnie z art.32 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Nazwa planu	Nr i data uchwały	Funkcje przeznaczenia terenu	Skala załącznika graficznego	Ustawa uchwalająca	Uwagi
			funkcją dopuszczalną; 15) P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów 16) ZP – zieleń urządzonej; 17) ZPj – ogródki jordanowskie 18) ZPi – zieleń izolacyjną 19) ZC – cmentarze 20) ZL – tereny leśne 21) KD – drogi i ulice publiczne wraz z oznaczeniem klasy drogi: G - główna, Z - zbiorcza, L - lokalna, D - dojazdowa oraz z oznaczeniem kategorii drogi:(w) - wojewódzka, (p) - powiatowa 22) KD-Gp – tereny parkingów powierzchniowych 23) KD-Gp/KP – tereny parkingów powierzchniowych i/lub komunikacja piesza 24) KD- Ts/U – stacje benzynowe i/lub usługi 25) I-H – obiekty i urządzenia zbiorowego zaopatrzenia w wodę 26) I-Kś – oczyszczalnie ścieków komunalnych 27) I-E – urządzenia elektroenergetyczne 28) R – tereny rolnicze 29) Rps – pastwiska 30) RU – obsługa produkcji rolniczej.			
4 MIASTO TŁUSZCZ 2011	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar administracyjny granic miasta)	VI/52/2011 28 czerwca 2011 r.	1) U – usługi (wszystkie rodzaje); 2) U-O – usługi oświaty; 3) U-H – usługi handlu; 4) U-O/ZP – usługi oświaty i/lub zieleń urządzonej; 5) U/P – usługi i/lub produkcję, składy i magazyny; 6) U/P-S – usługi i/lub składy i magazyny; 7) US – usługi publiczne sportu i rekreacji; 8) U(MN) – usługi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną jako funkcją dopuszczalną; 9) MN – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; 10) MN/U – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i/lub usługi; 11) MN(U) – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami jako funkcją dopuszczalną; 12) P – produkcję, składy i magazyny; 13) ZP – zieleń urządzonej; 14) ZPi – zieleń izolacyjną; 15) ZL – lasy; 16) KD – drogi i ulice publiczne wraz z oznaczeniem klasy drogi: G - główna, Z - zbiorcza, L - lokalna, D - dojazdowa oraz z oznaczeniem kategorii drogi:(w) - wojewódzka, (p) - powiatowa; 17) KD-PJ – ciągi pieszo-jezdne; 18) KD-Gp – parkingi powierzchniowe; 19) KD-Gp/KD-Gg – parkingi powierzchniowe i/lub garaże; 20) KD- TS/U – stacje benzynowe i/lub usługi; 21) I-Kś – oczyszczalnie ścieków komunalnych;	1 załącznik graficzny w skali 1:2000	ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	plan zastępujący we fragmentie mpzp TŁUSZCZ 2007 – lp. 3; plan miejscowy niezgodny z upzp w zakresie art. 15 ust. 2 pkt. 7

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tłuszcz

Nr planu i skrótowa nazwa przyjęta na potrzeby analizy prowadzonej zgodnie z art.32 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Nazwa planu	Nr i data uchwały	Funkcje przeznaczenia terenu	Skala załącznika graficznego	Ustawa uchwalająca	Uwagi
			22) R – tereny rolnicze; 23) Rps – pastwiska.			
5 JASZENICA 2006	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar pozamiejski) w granicach gruntów wsi Jasienica i Miąse: droga Jasienica - Tuł	III/20/06 21 grudnia 2006 r.	1) KD – tereny dróg publicznych.	1 załącznik graficzny w skali 1:1000	ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	brak jest uzasadnienia, o którym mowa w art. 15. ust. 1
6 JASZENICA 2008	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar pozamiejski), zbiornik retencyjny na rzece Cienkiej w Jasienicy, gmina Tłuszcz	XIII/163/08 27 marca 2008 r.	1) WZR – zbiornik retencyjny; 2) US – usługi publiczne sportu i rekreacji; 3) MN – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; 4) MN/U – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i/lub usługi; 5) RM(MN) – zabudowa zagrodowa z zabudową mieszkaniową jednorodzinną jako funkcją dopuszczalną; 6) R – tereny rolnicze; 7) ZL – tereny leśne; 8) WS – tereny wód śródlądowych 9) KD – drogi i ulice publiczne wraz z oznaczeniem klasy drogi: L - lokalna, PJ – ciągi pieszo-jezdne; 10) KD-Gp – tereny parkingów powierzchniowych; 11) WSW – tereny wód śródlądowych wewnątrz terenów o jednorodnym przeznaczeniu.	1 załącznik graficzny w skali 1:1000	ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	plan zastępujący we fragmentie mpzp GMINA TŁUSZCZ 2003 – lp. 2; plan miejscowy niezgodny z upzp w zakresie art. 15 ust. 2 pkt.: 7, 9 oraz brak jest uzasadnienia, o którym mowa w art. 15. ust. 1
7 JASZENICA 2011	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar pozamiejski) dla części miejscowości Jasienica	IV/29/2011 25 lutego 2011 r.	1) K – tereny infrastruktury technicznej, oczyszczalnia ścieków, w tym tereny 1K i 2K, 2) ZL – lasy, 3) WS1, WS2 – tereny wód powierzchniowych, rzeka Cienka, w tym tereny 1WS1 i 2WS1, 4) KDD1, KDD2, KDD3 – tereny dróg publicznych, ulice dojazdowe.	1 załącznik graficzny w skali 1:1000	ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	plan miejscowy niezgodny z upzp w zakresie art. 15 ust. 2 pkt. 3a

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tłuszcz

Nr planu i skrótowa nazwa przyjęta na potrzeby analizy prowadzonej zgodnie z art.32 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Nazwa planu	Nr i data uchwały	Funkcje przeznaczenia terenu	Skala załącznika graficznego	Ustawa uchwalająca	Uwagi
8 FRANCISZKÓW	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar pozamiejski) dla części miejscowości Franciszków	XV/186/08 28 maja 2008 r.	1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 2) MNS – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, 3) U – tereny zabudowy usługowej, 4) US – tereny sportu i rekreacji, 5) KDU – tereny obsługi ruchu kołowego, 6) KDW – tereny dróg wewnętrznych, 7) KDx – tereny ścieżek pieszo – rowerowych, 8) K – tereny oczyszczalni ścieków.	1 załącznik graficzny w skali 1:1000	ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	plan miejscowy niezgodny z upzp w zakresie art. 15 ust. 2 pkt.: 3a, 5, 11 oraz brak jest uzasadnienia, o którym mowa w art. 15. ust. 1
9 CHRZĘSNE – KURY	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar pozamiejski) w granicach wsi Chrzęsne – Kury; droga Chrzęsne - Kury	XXVI/288/06 24 maja 2006 r.	1) KD – tereny dróg publicznych.	1 załącznik graficzny w skali 1:1000	ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	plan zgodny z obowiązującą upzp
10 RUROCIĄG "PRZYJAŻŃ".	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz. RUROCIĄG PERN "PRZYJAŻŃ".	XIV/148/04 14 lipca 2004 r.	1) TR – strefa bezpieczeństwa dla rurociągów dalekosiężnych, 2) SZ – tereny stacji zasuw.	1 załącznik graficzny w skali 1:2000 składający się z 16 części (1A-1P + schemat części rysunku)	ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	plan miejscowy niezgodny z upzp w zakresie art. 15 ust. 2 pkt.: 7, 8 oraz brak jest uzasadnienia, o którym mowa w art. 15. ust. 1

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UM Tłuszcz

IX. Wnioski i rekomendacje

Polityka przestrzenna gminy Tłuszcz zapisana w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie była, w swoim zasadniczym kształcie, aktualizowana od 2003 r. Dodatkowo istnieją drobne rozbieżności w rzeczywistym przebiegu granic administracyjnych z tymi wskazanymi na rysunku studium. W związku z pojawieniem się nowych, istotnych uwarunkowań, które rzutują na kształt polityki przestrzennej, między innymi przyjęcie strategii rozwoju gminy – grudzień 2015 r., wejście w życie planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego lipiec 2014 r., obowiązujący dokument należy uznać za nieaktualny. Koordynująca rola, jaką pełni studium względem planów miejscowych decyduje o potrzebie jego zaktualizowania przed przystąpieniem do opracowania nowych planów.

Analiza wniosków dotyczących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zestawieniu z wynikami innych analiz np. pozwoleń na budowę, rozmieszczenia ludności wskazuje silną presję inwestycyjną, które podlegają miejscowości położone w pobliżu miasta. Tam zmiany w zagospodarowaniu zachodzą najintensywniej i próba ich zatrzymania metodami administracyjnymi, z poziomu gminy, jest skazana na niepowodzenie. Stąd rozważyć należy w pierwszej kolejności potrzebę aktualizacji planu miejscowego dla miasta. Przy czym aktualizacja nie może być rozumiana w tym przypadku jako zmiana planu lecz opracowanie nowego dokumentu. Niezbędne jest także opracowanie planów dla miejscowości położonych najbliżej Tłuszcza.

Aneks 1 – Zestawienie wniosków o opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz, które poddano analizie

Tabela 1. Zestawienie wniosków o opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz

lp.	numer wniosku	nazwa obrębu	numer działki i obręb	opis wniosku
1	1	Białki	238_1	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
			239_1	
2	2	Białki	669/5_1	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
3	3	Białki	107_1	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną - rekreacyjną
4	1	Brzeziny	30/1_2	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
			30/2_2	
			31_2	
			32_2	
			33_2	
			34_2	
5	1	Chrzęsne	922_3	zmiana gruntu rolnego na działkę zalesioną
6	2	Chrzęsne	1047/3_3	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną - rekreacyjną
7	3	Chrzęsne	871_3	zmiana gruntu rolnego na działkę zalesioną
			872_3	
8	4	Chrzęsne	1047/2_3	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną - rekreacyjną
9	5	Chrzęsne	927_3	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną - usługową
10	6	Chrzęsne	498_3	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
			499_3	
			500_3	
			502/1_3	
			505/1_3	
11	7	Chrzęsne	511_3	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
			510_3	
			509_3	
			508/5_3	
			508/1_3	
			503_3	
12	8	Chrzęsne	502/2_3	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
			380/1_3	
			382_3	
			383_3	
			381/1_3	
13	9	Chrzęsne	922_3	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
14	1	Dzięcioły	612/4_4	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
15	2	Dzięcioły	543_4	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
16	3	Dzięcioły	546_4	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
			565_4	
17	4	Dzięcioły	160/3_4	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
			160/4_4	
			160/5_4	
			160/6_4	
18	5	Dzięcioły	398_4	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną - rekreacyjną
19	6	Dzięcioły	467/3_4	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
			467/4_4	
			467/5_4	
			467/6_4	
			467/7_4	
			467/8_4	
			467/9_4	
			467/10_4	
			467/11_4	
			467/12_4	
			467/13_4	
			467/14_4	
			467/15_4	
			467/16_4	
			467/17_4	
			467/18_4	
20	7	Dzięcioły	323_4	zmiana gruntu leśnego na działkę budowlaną
21	1	Franciszków	246_5	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tłuszcz

22	2	Franciszków	155_5	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
23	3	Franciszków	256/1_5	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
			256/2_5	
24	4	Franciszków	411/4_5	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną - rekreacyjną
25	5	Franciszków	473_5	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
26	6	Franciszków	459/1_5	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
			459/2_5	
27	7	Franciszków	525_5	zmiana gruntu rolnego na działkę zalesioną
28	8	Franciszków	457/1_5	zmiana gruntu rolnego na działkę zalesioną
			458/1_5	
			457/2_5	
			458/2_5	
29	1	Jarzębia Łąka	109_7	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
			204/1_7	
			205_7	
			232/3_7	
			204/2_7	
			204/3_7	
			204/4_7	
			204/5_7	
			204/1_7	
			204/2_7	
			204/3_7	
			204/4_7	
			204/5_7	
30	2	Jarzębia Łąka	194/10_7	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
			194/11_7	
			194/12_7	
			194/13_7	
			194/14_7	
			194/5_7	
			194/6_7	
			194/7_7	
31	3	Jarzębia Łąka	194/2_7	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
			194/8_7	
			194/9_7	
			194/10_7	
32	4	Jarzębia Łąka	158/4_7	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną - rekreacyjną
			158/6_7	
33	5	Jarzębia Łąka	158/7_7	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną - rekreacyjną
34	6	Jarzębia Łąka	46_7	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
			185_7	
			187_7	
35	1	Jasienica	2297_8	zmiana gruntu na działkę pod cmentarz
			931/1_8	
			932_8	
36	1	Jażwie	118_9	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
37	1	Kozły	281/1_10	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
38	2	Kozły	242/1_10	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
39	3	Kozły	72/5_10	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
			72/6_10	
40	4	Kozły	14/1_10	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
			14/2_10	
			14/3_10	
			14/4_10	
			14/5_10	
			14/6_10	
41	5	Kozły	55_10	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
42	6	Kozły	301_10	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
43	7	Kozły	14/1_10	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
			14/2_10	
			14/3_10	
			14/4_10	
			14/5_10	
			14/6_10	
44	8	Kozły	14_10	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
45	9	Kozły	291/1_10	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlano-usługową
			291/2_10	
			291/3_10	
			291/4_10	
			291/5_10	
			291/6_10	

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tłuszcz

46	10	Kozły	589_10	zmiana gruntu rolnego na działkę budowano - rekreacyjną
47	11	Kozły	118_10	zmiana gruntu rolnego na działkę pod zalesienie
			180_10	
48	12	Kozły	413_10	zmiana gruntu rolnego na działkę pod zalesienie
49	13	Kozły	72/4_10	zmiana gruntu rolnego na działkę budowano - rekreacyjną
			72/5_10	
			72/6_10	
			72/7_10	
			72/8_10	
50	14	Kozły	302_10	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlano-usługową
			303/1_10	
51	15	Kozły	1_10	zmiana gruntu rolnego na działkę przemysłowo-usługową
			2/1_10	
			2/2_10	
			3/2_10	
			3/1_10	
			288/1_10	
			288/2_10	
			289/1_10	
			289/2_10	
			311/3_10	
			311/4_10	
			311/5_10	
			311/6_10	
			311/7_10	
			311/8_10	
			311/9_10	
			311/10_10	
			311/11_10	
			311/12_10	
			311/13_10	
			311/14_10	
			311/15_10	
			311/16_10	
			311/17_10	
			311/18_10	
			311/19_10	
			311/20_10	
			311/21_10	
			311/22_10	
			311/23_10	
			311/24_10	
			311/25_10	
			311/26_10	
			311/27_10	
			311/28_10	
			311/29_10	
			311/30_10	
			311/31_10	
			311/32_10	
			311/33_10	
			311/34_10	
			311/35_10	
			311/36_10	
			311/37_10	
			311/38_10	
			311/39_10	
			311/40_10	
			311/41_10	
			311/42_10	
			311/43_10	
			311/44_10	
52	16	Kozły	313/14_10	brak wyrażania zgody na projektowanie wewnętrznej drogi
			312/12_10	
			311/35_10	
53	1	Kury	220_11	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlano- rekreacyjną
54	1	Łsobyki	33_12	zmiana gruntu rolnego na działkę zalesioną
55	2	Łsobyki	64_12	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlano-rekreacyjną
			318_12	
56	3	Łsobyki	63_12	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlano-rekreacyjną
			64_12	

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tłuszcz

			318_12	
57	1	Miąse	-	utworzenie drogi gminnej ul Jana Pawła II
58	2	Miąse	484/2_13	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
			734/2_13	
			734/1_13	
59	3	Miąse	536_13	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
			834_13	
60	4	Miąse	1/2_13	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną - rekreacyjną
			144/5_13	
61	5	Miąse	469_13	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
62	6	Miąse	1097/1_13	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
			1097/2_13	
			1097/3_13	
63	7	Miąse	983/6_13	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
			983/7_13	
			983/8_13	
64	8	Miąse	229_13	zmiana gruntu leśnego na działkę budowlaną
65	9	Miąse	975/1_13	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
			975/2_13	
66	1	Mokra Wieś	231_14	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
67	2	Mokra Wieś	362/5_14	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
68	3	Mokra Wieś	452/5_14	zmiana gruntu rolnego na działkę zalesioną
			452/6_14	
			452/28_14	
			452/29_14	
			452/30_14	
			452/31_14	
			452/32_14	
			452/33_14	
69	4	Mokra Wieś	473_14	zmiana gruntu rolnego na działkę zalesioną
			474_14	
70	5	Mokra Wieś	377/6_14	zmiana z działki leśnej na działkę budowlaną
71	1	Postoliska	473/3_16	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
72	2	Postoliska	561/1_16	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
			561/2_16	
			561/3_16	
			561/4_16	
			561/5_16	
			561/6_16	
73	3	Postoliska	264_16	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlano- przemysłowego
74	4	Postoliska	288/6_16	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlano-usługową
75	5	Postoliska	290/6_16	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
			291/11_16	
76	6	Postoliska	383_16	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
			384_16	
77	7	Postoliska	491/5_16	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlano-usługową
			491/4_16	
			491/3_16	
78	8	Postoliska	517_16	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
			519_16	
79	9	Postoliska	93_16	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlano - rekreacyjną
80	1	Stasinów	106_19	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
			107_19	
			112_19	
81	1	Szczepanek	364_21	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlano-usługową
82	2	Szczepanek	26_21	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlano-usługową
			27_21	
83	3	Szczepanek	430_21	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
84	1	m. Tłuszcz	811	brak zgody na drogi
85	2	m. Tłuszcz	956	zmiana działki usługowej na usługowo-budowlaną
86	3	m. Tłuszcz	1672	zmiana działki na działkę usługową
87	4	m. Tłuszcz	1345	zmiana działki z MU na MUH
88	5	m. Tłuszcz	955/9	zmiana działki z usługowej na budowlaną
89	6	m. Tłuszcz	955/8	zmiana działki z usługowej na budowlaną
90	7	m. Tłuszcz	374	prośba o wykreślenie drogi
91	8	m. Tłuszcz	159	brak zgody na przebieg projektowanej drogi 83 KD-D
92	9	m. Tłuszcz	152	przywrócenie dróg z planu uchwalonego z 2007 r.
93	10	m. Tłuszcz	491	zmiana działki rolnej na działkę budowlaną
94	11	m. Tłuszcz	1628/7	zmiana działki rolnej na usługowo-budowlaną
95	12	m. Tłuszcz	1730/7	zmiana działki rolnej na działkę budowlaną
96	13	m. Tłuszcz	196	brak zgody na projektowany przebieg drogi

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tłuszcz

97	14	m. Tłuszcz	2218/2	zmiana działki rolnej na działkę usługową
98	15	m. Tłuszcz	1596	sprzeciw – nie chce na działce sąsiedniej usług
99	16	m. Tłuszcz	123	zmiany polegające na likwidacji drogi o numerze 260KD-PJ
100	17	m. Tłuszcz	1730/6	zmiana działki rolnej na działkę budowlaną
101	18	m. Tłuszcz	1064/3	zmiany działek na funkcję usługowo-budowlaną
			1064/4	
			1064/6	
			2250/3	
			2250/8	
			2250/11	
			2250/27	
			2250/29	
			2250/30	
			2250/31	
			2250/32	
			2250/19	
102	19	m. Tłuszcz	1730/7	zmiana działki rolnej na działkę budowlaną – ponowny wniosek
103	20	m. Tłuszcz	1476	zmiana działki na usługowo-budowlaną
104	21	m. Tłuszcz	809	zmiany działek na funkcję usługowo-budowlaną
105	22	m. Tłuszcz	771	zmiany polegające na likwidacji drogi 174 KD-D i 173 KD-D
106	23	m. Tłuszcz	2226	zmiana na działkę budowlaną
107	24	m. Tłuszcz	374	brak zgody, aby na działce powstały drogi – ponowny wniosek
108	25	m. Tłuszcz	364/2	zmiana działki rolnej na działkę budowlaną
109	26	m. Tłuszcz	80/7	planowanie dostępu do drogi w MPZP
110	27	m. Tłuszcz	1731	zmiana części działki przeznaczonej pod drogę na działkę budowlaną
			2667	
			1723	
111	28	m. Tłuszcz	252/2	likwidacja drogi dojazdowej 85KD-D, 84KD-D, 83KD-D

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z UM Tłuszcz

Tabela 2. Zestawienie wniosków o opracowanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz

lp.	numer wniosku	nazwa obrębu	numer działki i obręb	opis wniosku
1	1	Jasienica	2297_8	zmiana gruntu na działkę pod cmentarz
			931/1_8	
			932_8	
2	2	Stasinów	106_19	zmiana gruntu rolnego na działkę budowlaną
			107_19	
			112_19	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z UM Tłuszcz