

**UCHWAŁA NR XLV/432/22
RADY MIEJSKIEJ W NASIELSKU**

z dnia 27 października 2022 r.

**w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta
i Gminy Nasielsk oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, poz. 583, poz. 1005, poz. 1079) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wyniki „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Nasielsku w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych za okres od maja 2017 r. do maja 2022 r.”, stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Uwzględniając wyniki analizy, o której mowa w §1 stwierdza się:

1. częściową nieaktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Nasielsk;

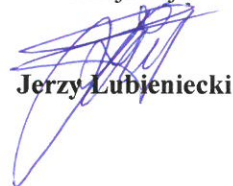
2. aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3. częściową nieaktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Nasielska.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej


Jerzy Lubieniecki

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846) Burmistrz Nasielska dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, oceniając aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Nasielsk (zwanego dalej Studium) oraz aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także postępy w opracowaniu nowych planów.

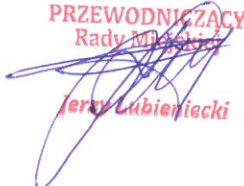
Powyższa analiza i ocena została zawarta w opracowaniu „*Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Nasielsk w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych za okres od maja 2017 r. do maja 2022 r.*” (zwanej dalej Analizą). Przeprowadzona diagnoza wykazała częściową nieaktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miasta i Gminy Nasielsk. Obowiązujące Studium spełnia nadal wymagania ustawowe w zakresie właściwego kształtowania polityki gminy, w tym przede wszystkim dbania o ład przestrzenny i zrównoważony rozwój, który został wyrażony zasadami zagospodarowania i zabudowy. Zapisy Studium powinny zostać dostosowane do obowiązujących przepisów prawa oraz niezbędnego zapotrzebowania inwestycyjnego.

Analiza wskazała na aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz częściową nieaktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym wynikającą ze zmiany przepisów prawa.

Zwrócono uwagę, że na dalsze kształtowanie polityki przestrzennej gminy zasadniczy wpływ będą miały obecnie trwające intensywne prace dotyczące reformy systemu struktury planowania przestrzennego, których konsekwencją może być obowiązek sporządzenia dla całej gminy planu ogólnego zastępującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewidziana jest na I kwartał 2023 r. Do czasu ustabilizowania się sytuacji prawnej nie jest wskazane podejmowanie działań planistycznych na szczeblu samorządowym (sporządzania Studium i planów miejscowych). Ponadto przed rozpoczęciem prac związanych ze zmianą Studium słusznym działaniem będzie wykonanie analiz, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozpoznanie problemów dotyczących rozwoju i kształtowania gminy będzie podstawą do przygotowania właściwego zakresu zmiany Studium.

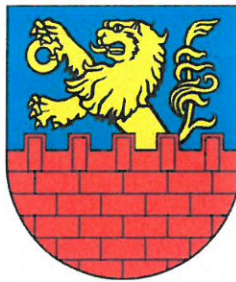
Procedury związane ze zmianą obowiązujących planów miejscowych i sporządzeniem nowych planów miejscowych powinny zostać uruchomione po sporządzeniu Studium, zgodnie z harmonogramem określonym w *Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla gminy Nasielsk*, w którym wskazano w pierwszej kolejności opracowanie planu miejscowego dla miasta Nasielsk. Dopiero później objęcie planami miejscowymi innych terenów oraz aktualizację planów miejscowych uchwalonych w trybie ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniu 13 września 2022 r. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Nasielsku wydała opinię pozytywną projektu „*Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Nasielsk w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych za okres od maja 2017 r. do maja 2022 r.*”.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

Jerzy Lubieniecki

Załącznik
do Uchwały Nr XLV/432/2022
Rady Miejskiej w Nasielsku
z dnia 27 października 2022 r.

Burmistrz Nasielska



**Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym
Gminy Nasielsk w celu oceny aktualności
studium i planów miejscowych
za okres od maja 2017 r. do maja 2022 r.
(kadencja 2018 – 2023)**



BAAU Architektura Urbanistyka Sp. z o.o.

październik 2022 r.

Na zlecenie Burmistrz Nasielska opracowano w:



BAAU Architektura i Urbanistyka
ul. Sękocińska 11A/20
02-313 Warszawa

AUTORZY:

mgr inż. Renata Laszczka

mgr inż. arch. Bartosz Roślan

mgr inż. Karolina Topolska

mgr inż. Michał Mańkowski

Spis treści

1	Wprowadzenie	5
1.1	Przedmiot opracowania	5
1.2	Podstawa prawna	5
1.3	Zakres i metoda opracowania	5
1.4	Materiały wyjściowe.....	6
1.5	Ogólne informacje o gminie Nasielsk	6
1.6	Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym – 2015 rok	9
2	Analiza zgodności dokumentów planistycznych gminy Nasielsk z innymi dokumentami planistycznymi i strategicznymi.....	13
2.1	Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030 +.....	13
2.2	Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego	14
2.3	Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Nasielsk do 2020 r.	21
2.4	Koncepcja Centralnego Portu Komunikacyjnego	22
3	Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nasielsk	22
3.1	Struktura funkcjonalno-przestrzenna.....	24
3.2	Zgodność Studium z obowiązującymi przepisami prawa	32
3.3	Analiza wniosków w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	44
4	Ocena miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	45
4.1	Pokrycie obszaru gminy planami miejscowymi.....	45
4.2	Struktura przeznaczenia terenów w obowiązujących planach miejscowych.....	54
4.3	Zgodność planów miejscowych z obowiązującymi przepisami prawa	57
4.4	Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	72
4.5	Analiza opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	77
5	Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.....	79
5.1	Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy	79
5.2	Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	84
5.3	Analiza wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej	86
5.4	Proces demograficzny gminy Nasielsk.....	86
6	Podsumowanie wyników analiz	87
7	Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla gminy Nasielsk.....	88

1 Wprowadzenie

1.1 Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Nasielsk w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych za okres od maja 2017 r. do maja 2022 r.” (zwana dalej „Analizą”). Opracowanie zostało sporządzone w celu uzyskania wiedzy na temat stanu zagospodarowania przestrzennego Gminy oraz identyfikacji ewentualnych potrzeb w zakresie zmian dokumentów planistycznych. Jest narzędziem służącym Gminie do świadomego zarządzania i racjonalnego kształtowania przestrzeni. Analiza daje możliwość spojrzenia na zmiany jakie zaszły na przestrzeni ostatnich lat oraz służy ocenie aktualności zapisów obowiązujących aktów planistycznych: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz planów miejscowych.

1.2 Podstawa prawna

Podstawą opracowania dokumentu jest art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), zgodnie z którym Burmistrz Nasielska zobowiązany jest do dokonania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy, oceny postępu w opracowaniu planów miejscowych i opracowania wieloletniego programu ich sporządzenia w nawiązaniu do ustaleń Studium, z uwzględnieniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim, powiatowym i gminnym oraz decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, a także wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

1.3 Zakres i metoda opracowania

Analizie został poddany okres **od maja 2017 r. do maja 2022 r.**, czyli okres ostatnich 5 lat prowadzenia polityki przestrzennej w gminie Nasielsk. Przyjęty przedział czasowy odpowiada 5 letniej kadencji Rady Gminy, wskazanej w art. 16 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), która została wydłużona z 4 lat na mocy art. 1 pkt 3 ustawa z dnia 11 stycznia 2018 r. o zmianie niektórych ustaw w celu zwiększenia udziału obywateli w procesie wybierania, funkcjonowania i kontrolowania niektórych organów publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 130).

Opracowanie wykonane zostało zgodnie z obowiązkiem określonym w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W pierwszym etapie Analizy przedstawiona została charakterystyka gminy Nasielsk oraz omówiona została poprzednia analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym¹. Przeprowadzone zostały badania zgodności dokumentów planistycznych gminy Nasielsk z obowiązującymi dokumentami planistycznymi i strategicznymi województwa. W następnej kolejności dokonano oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nasielsk w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej, zgodności z obowiązującymi przepisami prawa, a także w odniesieniu do przeprowadzonej analizy wniosków złożonych w sprawie zmiany Studium. Ocena aktualności planów miejscowych obejmowała analizę stopnia pokrycia obszaru Gminy planami miejscowymi, analizę struktury przeznaczenia, zgodności tych dokumentów planistycznych z obowiązującymi przepisami prawa oraz analizę wniosków w sprawie zmiany lub sporządzenia planów miejscowych. Zachodzące procesy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizowano w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy, decyzje

¹ Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Nasielsk w latach 2011-2015 przyjęta Uchwałą Nr XL/87/2015 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 8 października 2015 r.

o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, a także w odniesieniu do procesów demograficznych zachodzących w analizowanym okresie tj. od maja 2017 r. do maja 2022 r.

1.4 Materiały wyjściowe

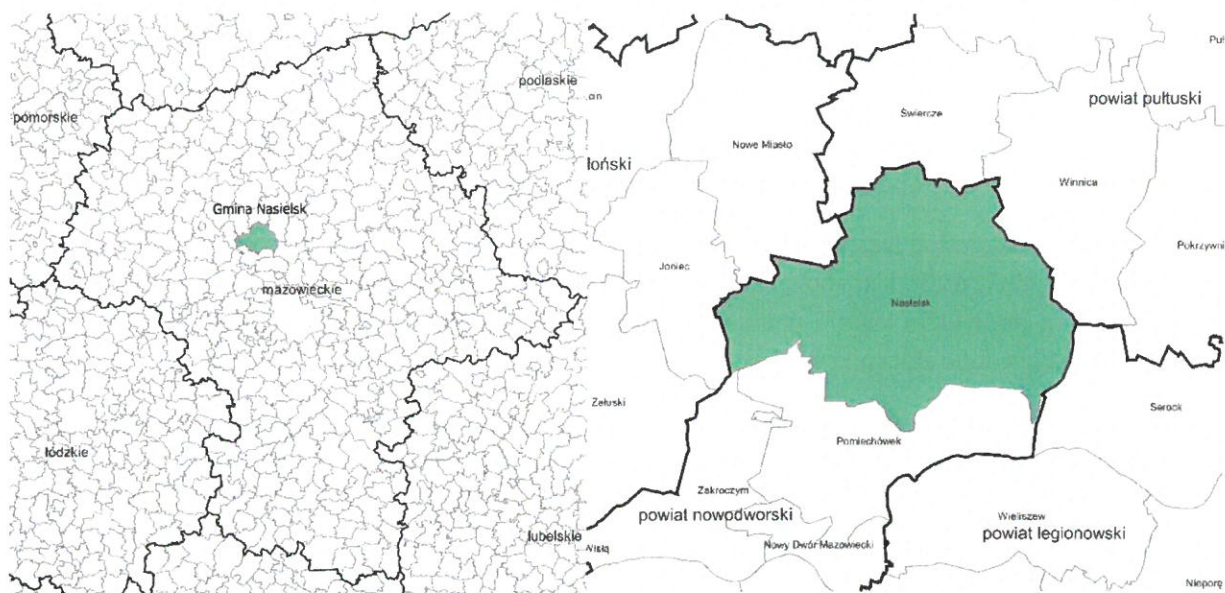
Podstawowe materiały wyjściowe stanowiące źródło informacji niezbędne do sporządzenia Analizy:

- Uchwała Nr XL/87/2015 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 8 października 2015 r. wraz z Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Nasielsk w latach 2011-2015,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nasielsk, zatwierdzone Uchwałą Nr XIII/134/2000 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 7 sierpnia 2000 r., zmienione Uchwałą Nr LXVI/442/06 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 20 października 2006 r., Uchwałą Nr LIII/394/10 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 10 listopada 2010 r., oraz zmienione Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 września 2015 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nasielsk,
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Nasielsk,
- Projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzane na terenie gminy Nasielsk,
- Decyzje o warunkach zabudowy wydane w okresie od maja 2017 r. do maja 2022 r.,
- Decyzje lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w okresie od maja 2017 r. do maja 2022 r.,
- Wnioski w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego złożone w okresie od maja 2017 r. do maja 2022 r.,
- Wnioski w sprawie zmiany lub sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wydane w okresie od maja 2017 r. do maja 2022 r.,
- Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030 +, Innowacyjne Mazowsze,
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego z 2018 r.,
- Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin sąsiednich,
- Gminny Program Rewitalizacji dla Gminy Nasielsk, przyjęty Uchwałą Nr XVIII/210/16 z dnia 20 października 2016 r., zmienioną Uchwałą Nr XLI/319/17 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 26 października 2017 r.,
- Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Nasielsk do 2020 roku, czerwiec 2014 r.,
- Raport o stanie Gminy Nasielsk za 2020 rok, Podsumowanie działalności Burmistrza Nasielska w 2020 roku, maj 2021 r.,
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe Gminy Nasielsk z 2016 r.,
- Mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego,
- Dane z Banku Danych Lokalnych (GUS).

1.5 Ogólne informacje o gminie Nasielsk

Gmina Nasielsk położona jest w części centralnej województwa mazowieckiego, w powiecie nowodworskim. Zajmuje powierzchnię 20 577 ha, co stanowi około 30 % powierzchni powiatu. Od południa graniczy z gminami Pomiechówek i Zakroczym, należącymi do powiatu nowodworskiego, od zachodu z gminami Joniec i Nowe Miasto z powiatu płońskiego, od północy z gminami Świercze i Winnica z powiatu pułtuskiego oraz od wschodu z gminą Serock z powiatu legionowskiego.

Rys 1. Położenie gminy Nasielsk na tle województwa mazowieckiego.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie ogólnodostępnych danych przestrzennych.

Nasielsk jest gminą miejsko-wiejską o rozdrobnionej strukturze osadniczej. Łącznie w granicach Gminy zlokalizowane są 62 miejscowości. Największe jednostki osadnicze skoncentrowane są w części centralnej Gminy, wzdłuż pasa komunikacji magistrali linii kolejowej. Siedzibą Gminy jest miasto Nasielsk, znajdujące się w centralnej części Gminy. Miasto położone jest w odległości 51 km od Warszawy, 20 km od Nowego Dworu Mazowieckiego, 27 km od Legionowa oraz 20 km od lotniska w Modlinie. Zajmuje powierzchnię 1 257 ha, co stanowi 6,1 % powierzchni Gminy. W mieście oraz w miejscowościach położonych w rejonie węzła kolejowego przeważa zabudowa mieszkaniowa z usługami o zwartej strukturze. Obiekty przemysłowe i składowe zlokalizowane są głównie poza terenami zamieszkania.

Według danych GUS z dnia 09 maja 2022 r. (stan na 30 czerwca 2021 r.) Gminę zamieszkuje łącznie 19 861 osób, w tym 7602 osoby w mieście Nasielsk oraz 12 259 osób w obszarze wiejskim gminy. Gęstość zaludnienia wynosi 96,5 os/km², co stanowi 2/3 gęstości zaludnienia w województwie mazowieckim (145 os/km²). Najbardziej zaludnione jest miasto Nasielsk (604,77 os/km²) oraz miejscowości położone wzdłuż linii kolejowej: Nowe Pięścirogi, Stare Pięścirogi, Mogowo i Siennica. Najmniej ludzi zamieszkuje miejscowości: Mokrzyce Dworskie, Pianowo Bargły, Nowiny, Winniki.

W 2021 r. Gminne zasoby mieszkaniowe łącznie wynosiły 5082 budynków mieszkalnych. Ogółem lokali mieszkaniowych było 6827, a ich przecięta powierzchnia użytkowa wynosiła 80,4 m². Na terenie miast i gminy Nasielsk działalność gospodarczą prowadziło 1686 podmiotów będących osobami fizycznymi. 331 podmiotów to osoby prawne i jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, natomiast 6 podmiotów to gminne jednostki samorządowe.

Ze względu na walory przyrodniczo-krajobrazowe rzeki Wkry oraz położenie Gminy względem Warszawy, w miejscowościach Borkowo, Cieksyn, Lelewo, Zaborze, Dobra Wola rozwija się rekreacja indywidualna w postaci zabudowy letniskowej.

Nasielsk jest gminą typowo rolniczą. Wykorzystanie gruntów na cele rolnicze jest zróżnicowane przestrzennie. Według Powszechnego Spisu Rolnego z 2020 r. ogółem gospodarstw rolnych było 1296. Przeważały gospodarstwa o powierzchni od 1 do 5 ha. Użytki rolne stanowią 89,3 % Gminy i 83,1 %

powierzchni Miasta. W strukturze użytków rolnych zdecydowanie dominują grunty orne, stanowiące 85% powierzchni użytków rolnych. Użytki zielone zajmują około 11 % powierzchni użytków rolnych.

Lasy zajmują stosunkowo niewielki udział powierzchni Gminy, który wynosi 12,3 %. Znaczną ich część stanowią lasy ochronne. W obrębie geodezyjnym Ciekryn, Głodowo Wielkie i Chrczynno znajdują się większe kompleksy leśne, które są lasami ochronnymi (o łącznej powierzchni ok. 80 ha). Niewielkie powierzchnie leśne występują również w okolicy wsi Nuna i Psucin.

Układ wody gminy Nasielsk stanowi: rzeka Wkra, przepływająca w kierunku północ-południe przez jej zachodnią część i uchodząca do Narwi na wysokości gminy Pomiechówek, rzeka Nasielna będąca lewym dopływem Wkry i przepływająca przez Gminę ze wschodu na zachód oraz pozostałe mniejsze cieki i drobne zbiorniki wodne.

Zachodnie tereny Gminy wzdłuż rzeki Wkry, obejmujące obszary miejscowości Ciekryn, Borkowo, Lelewo i Zaborze, a także tereny przy ujściu rzeki Nasielnej do Wkry w miejscowości Ciekryn zostały wskazane jako obszary szczególnego zagrożenia powodzią z prawdopodobieństwem 1%, raz na 100 lat.

Obszar Gminny posiada cenne przyrodniczo, w niewielkim stopniu przekształcone tereny, które zostały włączone do systemu obszarów chronionego krajobrazu. Obszary przyrodnicze prawnie chronione zajmują 22% powierzchni Gminy tj. ok 4 427 ha, w tym Nasielsko-Karniewski Obszar Chronionego Krajobrazu, Nadwkrzański Obszar Chronionego Krajobrazu, Krysko-Joniecki Obszar Chronionego Krajobrazu. Poza Nasielskiem, wzdłuż jego południowej granicy znajduje się Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu oraz Obszar Natura 2000 Świetliste dąbrowy i grądy w Jabłonnej PLH140045. W południowej części Gminy, w pobliżu miejscowości Psucin jest użytek ekologiczny Psucin o powierzchni 9,12 ha. Na terenie Gminy znajduje się 16 pomników przyrody.

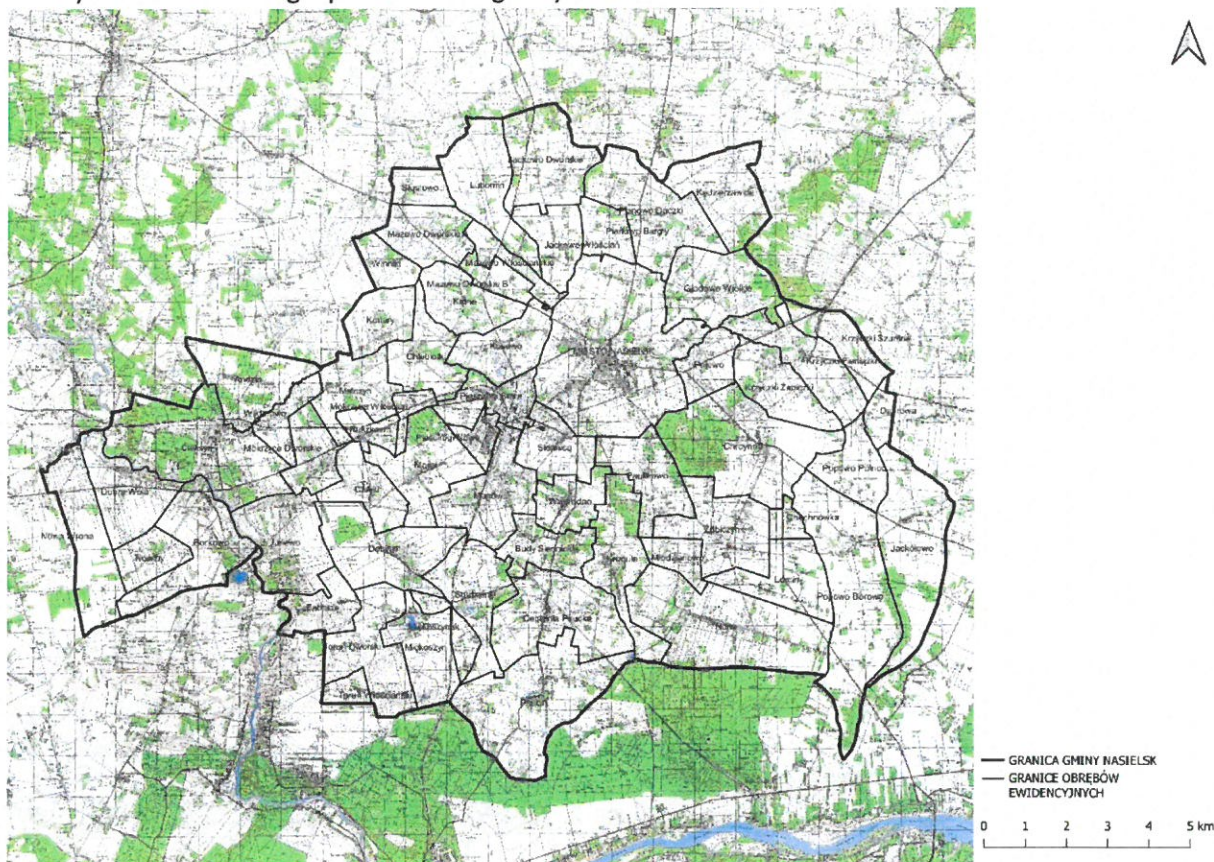
Na terenie Gminy występuje 7 udokumentowanych złóż kopalin kruszyw naturalnych (piasku i żwiru) oraz itu. Największe zasoby złoża kruszywa naturalnego ma złożo Paulinowo II, z kolei największe zasoby itu posiada złożo Kosewo-Konary.

Na terenie Gminy zlokalizowane są następujące zabytki: 13 obiektów wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków oraz 69 obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, a także 236 stanowisk archeologicznych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, w tym 1 stanowisko wpisane do rejestru zabytków.

Przez Nasielsk w kierunku północ - południe przebiega dwutorowa magistrala linii kolejowej relacji Warszawa Wschodnia - Gdańsk Główny (odcinki Legionowo- Nasielsk, Nasielsk – Działdowo). W kierunku wschód-zachód przebiega jednotorowa, pierwszorzędna linia kolejowa relacji Nasielsk – Toruń Wschodni (odcinek Nasielsk - Sierpc). Układ komunikacyjny drogowy stanowią: drogi wojewódzkie: droga nr 571 relacji Naruszewo – Nasielsk – Pułtusk, droga nr 622 relacji Chrczynno – Szadki (łącząca się z drogą krajową nr 62), droga nr 632, relacji Płońsk – Nowe Miasto – Nasielsk – Legionowo – Rembelszczyzna – Marki (łącząca się z drogą nr 629), drogi powiatowe o łącznej długości 85 km oraz drogi gminne o łącznej długości 154 km. W okolicy miejscowości Chrczynno znajduje się cywilne naziemne lądowisko należące do Aeroklubu Warszawskiego. Dodatkowo przez tereny gminy Nasielsk planowana jest droga ekspresowa S50 – Obwodnica Aglomeracji Warszawskiej - obwodnica Warszawy. Jej przebieg nie został dotychczas ustalony. Prawdopodobnie będzie przebiegać w południowej części gminy, poniżej miasta Nasielsk, przez tereny m.in. miejscowości Lelewo, Dębinki, Budy Siennickie, Krogule, Nuna.

Przez teren Gminy, w kierunku wschód-zachód, przebiega linia elektroenergetyczna 110 kV Dębe-Nasielsk-Ciechanów, z której zasilany jest GPZ 110/15kV „Nasielsk”. W tym samym kierunku przebiega magistrala gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia Rembelszczyzna – Włocławek 2xDN 500. W kierunku północ-południe biegnie linia gazociągu DN 100 relacji Nasielsk – Pułtusk.

Rys 2. Struktura zagospodarowania gminy Nasielsk.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie ogólnodostępnych danych przestrzennych.

1.6 Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym – 2015 rok

Poprzednia analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym była sporządzona za okres od początku 2011 r. do czerwca 2015 r. Ocena wraz z analizą została sporządzona w oparciu o obowiązujące wówczas przepisy prawa, w tym ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rada Miejska w Nasielsku przyjęła wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wraz z wieloletnim programem sporządzenia planów miejscowych *Uchwałą Nr XV/87/2015 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 8 października 2015 r. w sprawie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Nasielsk oraz obowiązujących na terenie Miasta i Gminy Nasielsk miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.*

Analiza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

Poprzednia Analiza, wykazała częściową nieaktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Nasielsk w następującym zakresie:

- aktualizacji zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wraz z ograniczeniem możliwości zagospodarowania na tych terenach.

W 2015 r. Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej przekazał gminie Nasielsk „mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego”. W Studium (aktualnym na dzień przeprowadzanej poprzedniej Analizy) zasięg obszarów zagrożonych powodzią różnił się od zasięgów wskazanych na przekazanych mapach. Ponadto, część obszarów w pobliżu rzeki Wkry, wskazanych w Studium pod tereny *skupisk istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej – uzupełnienia, modernizacja oraz przekształcenia* oraz pod tereny *preferowane pod zainwestowanie mieszkaniowo-usługowe* znajduje się w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego. Poprzednia Analiza wskazała na konieczność zmiany Studium w zakresie aktualizacji zasięgu obszarów zagrożenia powodzią oraz wykluczenia zabudowy zlokalizowanej na terenach będących w ich granicach.

- braku zapisów dotyczących odnawialnych źródeł energii.
We wrześniu 2010 r. została wprowadzona zmiana w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie, z którą „*jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie 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*” w studium należy ustalić ich rozmieszczenie. Poprzednia Analiza wskazała na potrzebę dostosowania Studium do powyższych zapisów oraz jednocześnie uwzględnienia wytycznych Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego z 2014 r., w którym „*ustalono m.in. rozbudowę i modernizację istniejących oraz budowę nowych rozproszonych źródeł energii, w tym przede wszystkim wykorzystujących zasoby energii odnawialnej i niekonwencyjnej lub paliw niskoemisyjnych, a także technologii łącznego wytwarzania energii elektrycznej, ciepła i chłodu*” oraz „*zwrócono uwagę na kolizje funkcji w zagospodarowaniu dotyczące m.in. lokalizacji farm wiatrowych zbyt blisko terenów zurbanizowanych (szczególnie mieszkaniowych), obiektów wrażliwych na zakłócenia promieniowania elektromagnetycznego, a także obszarów o cennych walorach przyrodniczych i krajobrazowych.*”
- wyznaczenia strefy ochronnej terenów zamkniętych kompleksu wojskowego stanowiącego miejsce przechowywania środków bojowych.
W 2015 r. Wojewódzki Sztab Wojskowy w Warszawie złożył wniosek o wprowadzenie do Studium strefy ochronnej terenów zamkniętych kompleksu wojskowego, stanowiącego miejsce przechowywania środków bojowych. W poprzedniej Analizie wykazano konieczność wskazania powyższej strefy, która będzie swym zasięgiem obejmować południową część miejscowości Psucin. W granicach tej strefy powinien zostać wprowadzony zakaz wznoszenia obiektów użyteczności publicznej.
- aktualizacji zapisów dotyczących infrastruktury technicznej gminy w zakresie budowy oczyszczalni ścieków lub stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków.
W poprzedniej Analizie poruszono kwestię dotyczącą potrzeby ponownego rozważenia przez Gminę „*budowy dodatkowych oczyszczalni ścieków lub dopuszczenie stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków na obszarze wiejskim gmin*”. W Studium (aktualnym na dzień przeprowadzanej poprzedniej Analizy) zakładano budowę dodatkowych oczyszczalni ścieków, (poza istniejącą w Nasielsku) także w dolinie Wkry.
- aktualizacji zapisów dotyczących infrastruktury komunikacyjnej o znaczeniu ponadlokalnym.
W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego z 2014 r. w zasięgu gminy Nasielsk wskazano budowę obwodnicy Nasielska w ciągu dróg wojewódzkich 571 i 632, budowę drogi wojewódzkiej Ciechanów-Warszawa wzdłuż linii kolejowej E65 na kierunku Ciechanów – Nasielsk, budowę przebiegającego przez Nasielsk łącznika kolejowego Legionowo - Ciechanów oraz wzmocnienie roli Mazowieckiego Portu Lotniczego Warszawa-Modlin.

Poprzednia Analiza wskazała brak odpowiednich zapisów w Studium w zakresie komunikacji o znaczeniu ponadlokalnym.

- aktualizacji zapisów dotyczących lotniska Chrcynno.
W poprzedniej Analizie wskazano na potrzebę dostosowania zapisów Studium w przypadku zmiany statusu istniejącego lądowiska w Chrcynnie związaną z wydaniem w lipcu 2015 r. przez Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego decyzji zezwalającej na założenie lotniska użytku wyłączanego „Chrcynno”.
- niejednoznaczności zapisów.
Poprzednia Analiza wskazała na zmianę zapisów, których niejednoznaczność skutkuje dowolnością w interpretacji. W szczególności dotyczy to wskazań w zakresie przeznaczenia terenów. Została również zaproponowana zmiana polegająca na wyodrębnieniu terenów zabudowy wielorodzinnej.
- aktualizacji zapisów dotyczących obszarów udokumentowanych złóż kopalin.
Poprzednia Analiza wskazała na uwzględnienie w Studium obszarów udokumentowanych złóż kopalin, wprowadzonych do Studium *Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 września 2015 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanego złoża kopalin do studium uwarunkowania i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nasielsk.*
- korekcie oznaczenia obiektów zabytkowych na rysunku Studium.
W poprzedniej Analizie zwrócono uwagę na potrzebę prawidłowego wskazania na rysunku Studium obiektów zabytkowych, w szczególności skorygowania błędów w oznaczeniu obiektów ujętych w wojewódzkim rejestrze zabytków.

Przeprowadzona Analiza zmian zagospodarowania dała podstawę do sformułowania stwierdzenia, że nie ma potrzeby zwiększenia zasięgu zabudowy w Studium, szczególnie zabudowy mieszkaniowej, ze względu na niewielki ruch budowlany oraz aktualne prognozy demograficzne zakładające stabilizację liczby ludności Miasta i Gminy.

Wskazano na konieczność wykonania nowego opracowania ekofizjograficznego przed rozpoczęciem prac planistycznych związanych ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Nasielsk.

Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wieloletni program sporządzenia planów miejscowych dla terenu Gminy

W zakresie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w poprzedniej Analizie stwierdzono brak potrzeby rozpoczynania procedur sporządzania i zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do czasu sporządzenia nowego Studium. Ze względu na niewielki ruch budowlany, wskazano, że „**nie powinno się uruchamiać licznych procedur sporządzania i zmiany planów miejscowych**”.

W pierwszej kolejności należy opracować plany miejscowe na obszarach, które spełniają jednocześnie następujące warunki: złożono na nie wnioski o zmianę przeznaczenia terenów, w pobliżu znajdują się placówki oświatowe, kulturowe, sportu i rekreacji, miejsca pracy, stacje i przystanki kolejowe oraz występuje znaczący wzrost liczby ludności w ostatnich latach.

Po opracowaniu nowego Studium należy podjąć prace planistyczne dotyczące:

- zmiany planów miejscowych na obszarach zagrożenia powodziowego:
 - w miejscowości Borkowo, Ciekosyn, Dobra Wola, Zaborze zmiana *Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gm. Nasielsk dot. zespołu wsi: Borkowo,*

Cieksyn, Dobra Wola, Lelewo, Nowiny, Nowa Wrona, w rejonie rzek: Wkry, Naruszewki, Nasielnej (Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XXXVIII/273/98 z dnia 18 czerwca 1998 r.),

- w miejscowości Cieksyn zmiana *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nasielsk dot. fragmentu wsi Cieksyn* (Uchwała Nr X/66/07 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 6 czerwca 2007 r.),
- w miejscowości Lelewo zmiana *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nasielsk, obejmującego obszar wsi Lelewo* (Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XLVI/330/13 z dnia 27 grudnia 2013 r.) oraz objęcie planem części, na których ten plan został unieważniony rozstrzygnięciem nadzorczym wojewody mazowieckiego;
- sporządzenia planów miejscowych w częściach miejscowości: Nasielsk, Siennica, Mogowo i Stare Pieścirogi;

W Analizie z 2015 r. stwierdzono, że ewentualnie, w przyszłości, należy rozważyć sporządzenie planów miejscowych dla obszarów:

- północno-wschodniej części miasta Nasielsk, o powierzchni około 450 ha, dla której obowiązywał do 2016 roku plan miejscowy z 2010 r. (uchylenie planu wyrokiem);
- części Borkowa i Nowin o powierzchni około 150 ha, dla której obowiązuje plan miejscowy z 1998 r.;
- wschodniej części Kosewa, o powierzchni około 150 ha, która częściowo nie jest objęta planem miejscowym, a częściowo objęta jest planem miejscowym z 2005 r.;
- rejonu przystanku kolejowego w Kątach i Mazewie o powierzchni około 50 ha, który nie jest objęty planem miejscowym;
- rejonu przystanku kolejowego w Studziankach, z częściami Dębinek, Miękoszynka i Miękoszyna o powierzchni około 150 ha. Wnioskowana zmiana planów dla powyższych obrębów ma na celu zmianę sposobu zagospodarowania terenów w okolicy przystanku kolejowego.

Docelowo wskazano na zmianę planów miejscowych uchwalonych w trybie ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności dotyczy to planów opracowanych w skali 1:5000.

PODSUMOWANIE:

W Uchwale Nr XV/87/2015 z dnia 8 października 2015 r. w sprawie aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Nasielsk oraz obowiązujących na terenie Miasta i Gminy Nasielsk miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Rada Gminy Nasielsk nie stwierdziła, aby Studium było nieaktualne w całości. Uznała, że Studium jest nieaktualne tylko w części, w zakresie dotyczącym głównie zmian przepisów odrębnych, które nie obligują do zmian dostosowawczych.

W myśl analizy opracowanej do przyjętej ww. uchwały, zmiana Studium miała zostać poprzedzona sporządzeniem opracowania ekofizjograficznego. Powyższe zobowiązania powierzone Burmistrzowi Nasielska zostały zrealizowane w zakresie wykonania Opracowania ekofizjograficznego podstawowego Gminy Nasielsk w 2016 r. Dopiero po opracowaniu ekofizjograficznym Rada Gminy Nasielsk może podjąć uchwałę o przystąpieniu do zmiany Studium.

Do tej pory działania związane z polityką przestrzenną Gminy prowadzone są w oparciu o obowiązujące Studium i plany miejscowe. Nie zostały podjęte czynności w zakresie aktualizacji dokumentów planistycznych wskazanych w poprzedniej Analizie. Taka sytuacja wynika z faktu, że powyższe wątpliwości dotyczące obowiązującego Studium i planów miejscowych nie powodują

zakłóceń obranego przez Gminę kierunku kształtowania polityki przestrzennej, opartego przede wszystkim na walorach, wymaganiach i potrzebach wskazanych art. 1 upzp. Aktualnie działania planistyczne Gminy ukierunkowane są na objęcie planami nowych terenów, czego dowodem jest uchwalenie w 2019 r. nowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jaskółowo, gm. Nasielsk - Etap I oraz obecnie prowadzone prace planistyczne nad projektem planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jaskółowo, gm. Nasielsk - Etap I, co zostało opisane w podrozdział 4.5 niżej Analizy.

2 Analiza zgodności dokumentów planistycznych gminy Nasielsk z innymi dokumentami planistycznymi i strategicznymi

Podstawą przeprowadzenia analizy zgodności dokumentów planistycznych z innymi dokumentami planistycznymi i strategicznymi są przepisy art. 9 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskazujące na uwzględnienie, przy sporządzaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, ustaleń określonych w następujących dokumentach: strategii rozwoju województwa i planie zagospodarowania przestrzennego województwa, strategii rozwoju ponadlokalnego oraz strategii rozwoju Gminy. Spójność z powyższymi dokumentami planistycznymi i strategicznymi nie oznacza jednak pełnej tożsamości ze sformułowanymi celami i kierunkami, a zachowanie powiązania ze wskazanymi elementami.

2.1 Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030 +

Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030 + – Innowacyjne Mazowsze została przyjęta uchwałą nr 72/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 maja 2022 r.

Nadrzędnym (głównym) celem powyższej Strategii jest *zapewnienie wysokiej jakości życia poprzez trwałą i zrównoważony rozwój województwa, służący wzrostowi znaczenia regionu w Europie i na świecie, przy poszanowaniu środowiska*. Osiągnięcie tego celu odbywa się poprzez realizację celów strategicznych w podziale na priorytetowe cele strategiczne oraz cele strategiczne.

Do priorytetowych celów strategicznych należy:

- w obszarze *Gospodarka: Konkurencyjne i innowacyjne Mazowsze*, którym jest *wzrost konkurencyjności regionu poprzez rozwój działalności gospodarczej oraz transfer i wykorzystanie nowych technologii*;
- w obszarze *Dostępność: Dostępne i mobilne Mazowsze*, którym jest *poprawa dostępności i spójności terytorialnej regionu przy ograniczeniu presji na przestrzeń i środowisko, kształtowanie ładu przestrzennego*;
- w obszarze *Środowisko i Energetyk: Zielone, niskoemisyjne Mazowsze*, którym jest *poprawa stanu środowiska poprzez racjonalne gospodarowanie zasobami przyrody*;
- w obszarze *Społeczeństwo: Mazowsze zintegrowane społecznie*, którym jest *poprawa jakości i dostępności do usług społecznych oraz wzmocnienie kapitału ludzkiego i społecznego w ramach nowoczesnej gospodarki*;
- w obszarze *Kultura i Dziedzictwo: Mazowsze bogate kulturowo*, którym jest *wykorzystanie walorów środowiska przyrodniczego oraz potencjału kulturowego i turystycznego dla rozwoju województwa i poprawy jakości życia*.

W Strategii dla wyżej przedstawionych celów zostały wskazane kierunki działań i działania rozwojowe, w tym również takie, które można uznać za wpływające na kształtowanie polityki przestrzennej, m.in. związane z: *zapobieganiem rozlewaniu i rozpraszaniu zabudowy i minimalizacji presji urbanistycznej na terenach otwartych, koncentracją zabudowy w miastach i obszarach*

obsługiwanych wydajną komunikacją zbiorową, aktywizacją przestrzeni miejskich, kompleksową rewitalizacją w miastach i miejscowościach wiejskich, zwiększeniem dostępności przestrzeni publicznej dla osób o ograniczonej mobilności, rozbudową i modernizacją transportu kolejowego, budową dróg krajowych i wojewódzkich, budową i utrzymaniem sieci tras rowerowych, zwiększeniem udziału zieleni, ochroną obszarów cennych przyrodniczych, ochroną zawartych kompleksów gleb wysokiej klasy, racjonalnym gospodarowaniem zasobami wodnymi, ochroną i kształtowaniem krajobrazu, ochroną przed zanieczyszczeniem powietrza i ograniczenie hałasu, rozwojem niskoemisyjnych instalacji do produkcji energii, w szczególności w technologii wysokosprawnej kogeneracji i poligeneracji.

W Strategii zidentyfikowane zostały obszary strategicznej intensyfikacji OSI. Gmina Nasielsk została włączona do warszawsko-zachodniego obszaru strategii interwencji, dla którego wskazano działania związane ze wsparciem bardziej trwałego i zrównoważonego rozwoju, poprawą dostępności do infrastruktury komunikacyjnej i usług społecznych.

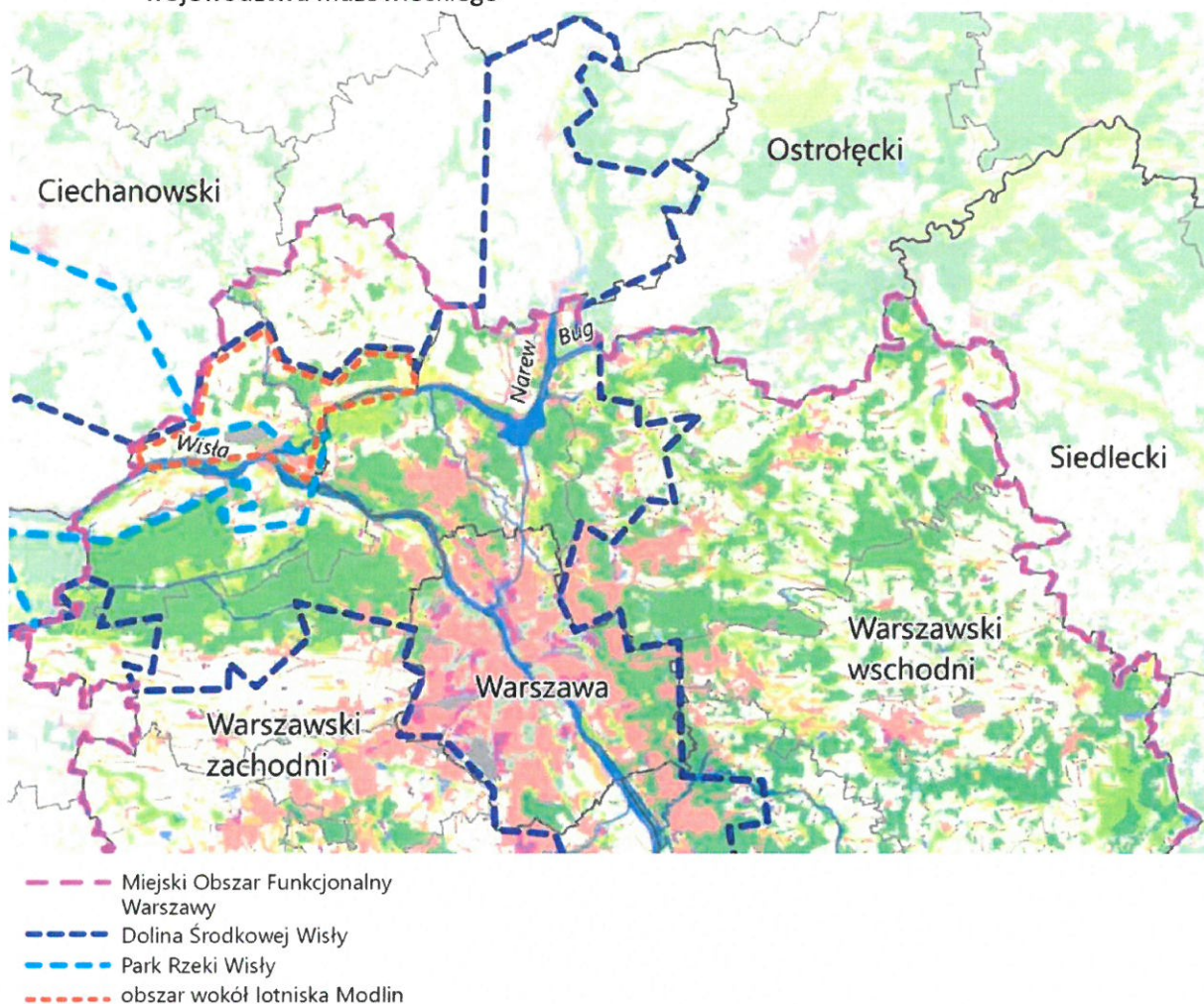
Strategia charakteryzuje się dużym stopniem ogólności, *stanowi podstawowy i nadrzędny dokument strategiczny regionu, przesądzający o kierunkach prowadzonej przez samorząd wojewódzka polityki województwa, a także przenoszący na poziom regionalny ustalenia dokumentów krajowych i unijnych i ustanawiający ramy do tworzenia bardziej szczegółowych dokumentów na poziomie regionu.* W myśl art. 39 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, cele i działania Strategii mają odzwierciedlenie w formie ustaleń przestrzennych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

2.2 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (PZPW) został przyjęty Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. PZPW został ukształtowany jako poziom odniesienia dla planowania przestrzennego gminy, łącząc politykę przestrzenną państwa i województwa. Oznacza to, że w PZPW *poza polityką przestrzenną województwa, zawarte są także ustalenia polityki przestrzennej państwa. O ile regionalna polityka przestrzenna określana jest szczegółowo przez samorząd województwa, o tyle polityka przestrzenna państwa jest tylko uwzględniana w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.* Inwestycje celu publicznego poziomu krajowego w PZPW zostały *uwzględnione i przeniesione kartograficznie w sposób ramowy / kierunkowy – orientacyjny.* Ich konkretne usytuowanie / przebieg nastąpi dopiero w stosownych dokumentach rządowych, a konkretnie w projektach tych inwestycji. Należy podkreślić, że PZPW stanowi *jeden z elementów systemu planowania przestrzennego, i choć ważny dla realizacji idei ładu przestrzennego, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma charakteru prawa powszechnie obowiązującego i jako taki wymaga przełożenia jego ustaleń na język norm prawnych planów miejscowych.*

Gmina miejsko-wiejska Nasielsk należy do Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Warszawy MOFW, do którego adresuje się działania zgodne z Planem MOFW. Została wskazana jako wiejski obszar funkcjonalny uczestniczący w procesach rozwojowych.

Rys 1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego



Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, Warszawa 2018 r., opracowanie MBPR

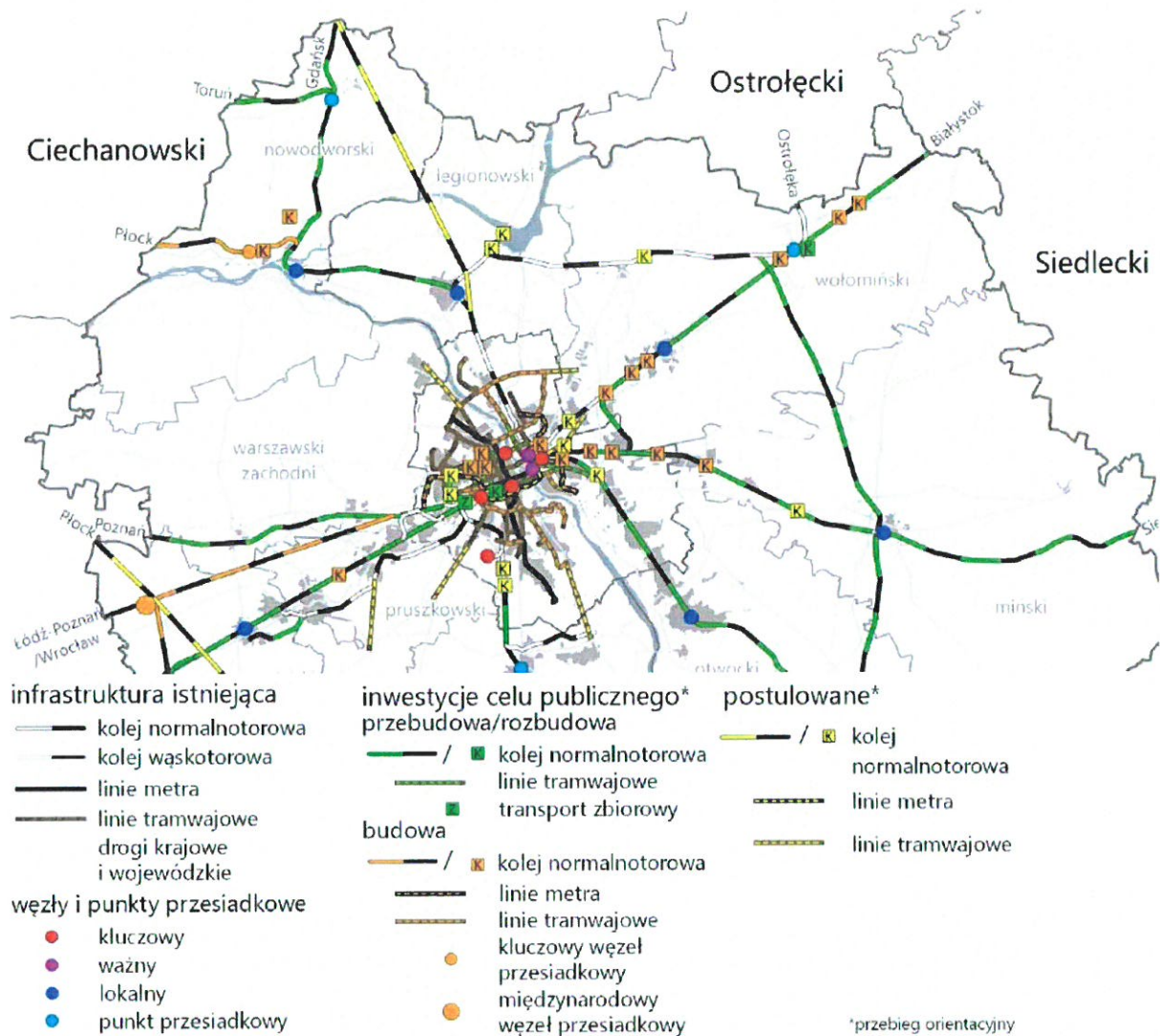
Miasto Nasielsk w strukturze sieci osadniczej Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Warszawy MOFW zostało zaliczone do małych miast <20 tys. mieszkańców, jako lokalne ośrodki „satelitarne” zewnętrznej strefy ośrodka rdzeniowego, którym jest Warszawa.

Ustalenia i postulaty planu zagospodarowania miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy (Plan MOFW):

- transport kolejowy

W Planie MOFW wskazany został istniejący punkt przesiadkowy „Nasielsk”, przez który przebiega linia kolejowa Warszawa Wschodnia – Gdańsk Główny oraz linia kolejowa Nasielsk – Toruń Wschodni. Przewidziana jest przebudowa lub rozbudowa obu istniejących linii kolejowych oraz postulowana jest nowa trasa linii kolejowej normalnotorowej wskazanej we wschodniej części Gminy. (Prace związane z linią kolejową Nasielsk – Sierpc przewidziane są po 2021 r.).

Rys 2. Transport kolejowy i zbiorowy MOFW



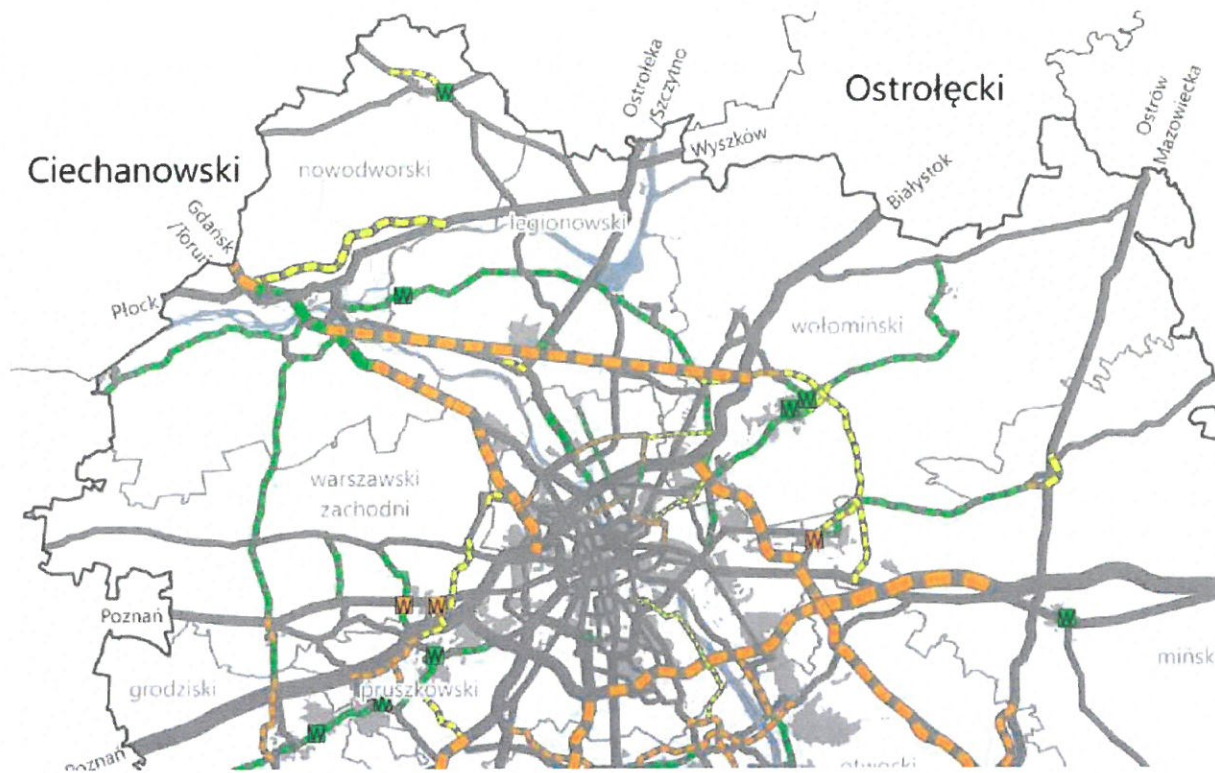
Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, Warszawa 2018 r., Fragment Ryc.39 Transport kolejowy i zbiorowy MOFW, opracowanie MBPR

- transport drogowy

W Planie MOFW w zakresie systemu dróg krajowych postulowana jest budowa obwodnicy na drodze nr 62 Modlin – Pomiechówek, która będzie kontynuowana na terenie gminy Nasielsk.

W zakresie systemu dróg wojewódzkich w odniesieniu do gminy Nasielsk uwzględniono rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 571 Naruszewo – Nasielsk – Pułtusk (km 32+820) na skrzyżowaniu z drogą wojewódzką nr 632 Płońsk – Nasielsk – Pułtusk – Marki (km 34+244) w m. Pniewo – poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego. Dla miasta Nasielska jako postulat wskazano na budowę obwodnicy drogi wojewódzkiej nr 632 o klasie technicznej GP, G.

Rys 3. Transport drogowy MOFW



<p>infrastruktura istniejąca</p> <p>drogi krajowe</p> <ul style="list-style-type: none"> — klasa techniczna A — klasa techniczna S — klasa techniczna GP, G <p>drogi wojewódzkie</p> <ul style="list-style-type: none"> — klasa techniczna GP, G, Z <p>drogi w zarządzie miasta</p> <ul style="list-style-type: none"> — klasa techniczna GP, G 	<p>inwestycje celu publicznego*</p> <p>przebudowa/rozbudowa</p> <p>drogi krajowe</p> <ul style="list-style-type: none"> — klasa techniczna S — klasa techniczna GP <p>drogi wojewódzkie</p> <ul style="list-style-type: none"> — klasa techniczna GP, G i Z <p>drogi w zarządzie miasta</p> <ul style="list-style-type: none"> — klasa techniczna GP, G <p>budowa</p> <p>drogi krajowe</p> <ul style="list-style-type: none"> — klasa techniczna A — klasa techniczna S — klasa techniczna GP 	<p>drogi wojewódzkie</p> <ul style="list-style-type: none"> — klasa techniczna GP, G <p>drogi w zarządzie miasta</p> <ul style="list-style-type: none"> — klasa techniczna GP, G <p>postulowane*</p> <p>drogi krajowe</p> <ul style="list-style-type: none"> — klasa techniczna GP <p>drogi wojewódzkie</p> <ul style="list-style-type: none"> — klasa techniczna GP, G <p>drogi w zarządzie miasta</p> <ul style="list-style-type: none"> — klasa techniczna G
--	---	--

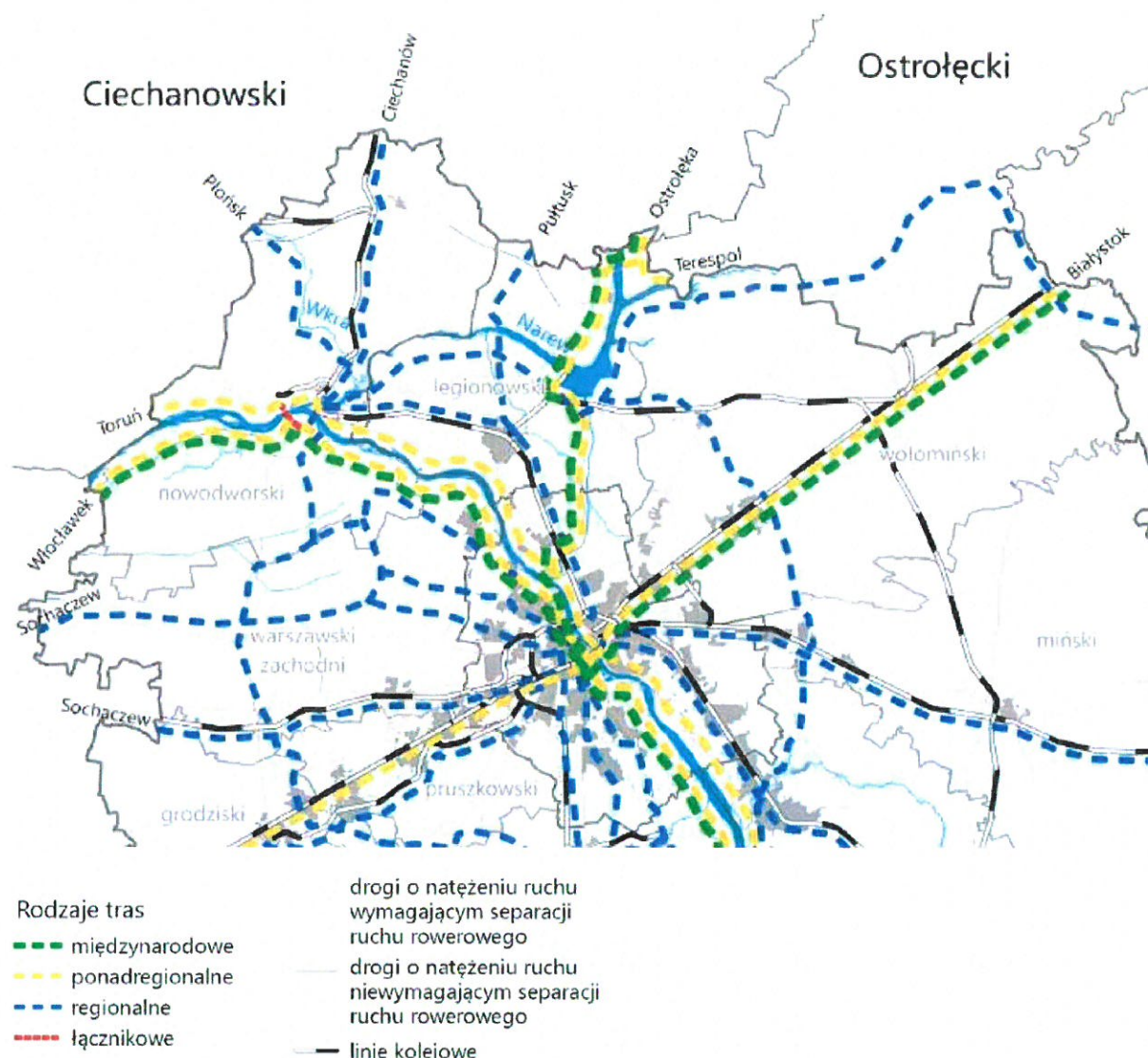
* przebieg orientacyjny

Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, Warszawa 2018 r., Fragment Ryc.40 Transport drogowy MOFW, opracowanie MBPR

- transport rowerowy

W ramach tras rowerowych o zasięgu regionalnym wskazano na budowę infrastruktury rowerowej, w tym służącej obsłudze komunikacyjnej ośrodków miejskich wokół stolicy. Określone w Planie MOFW trasy będą pełniły funkcję zarówno komunikacyjną, jak i rekreacyjną. Na terenie Nasielska trasa rowerowa została wskazana wzdłuż istniejącej linii kolejowej Warszawa – Gdańsk Główny.

Rys 4. Planowa sieć szkieletowa tras rowerowych MOFW



Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, Warszawa 2018 r., Fragment Ryc.41 Planowana sieć szkieletowa tras rowerowych MOFW, opracowanie MBPR

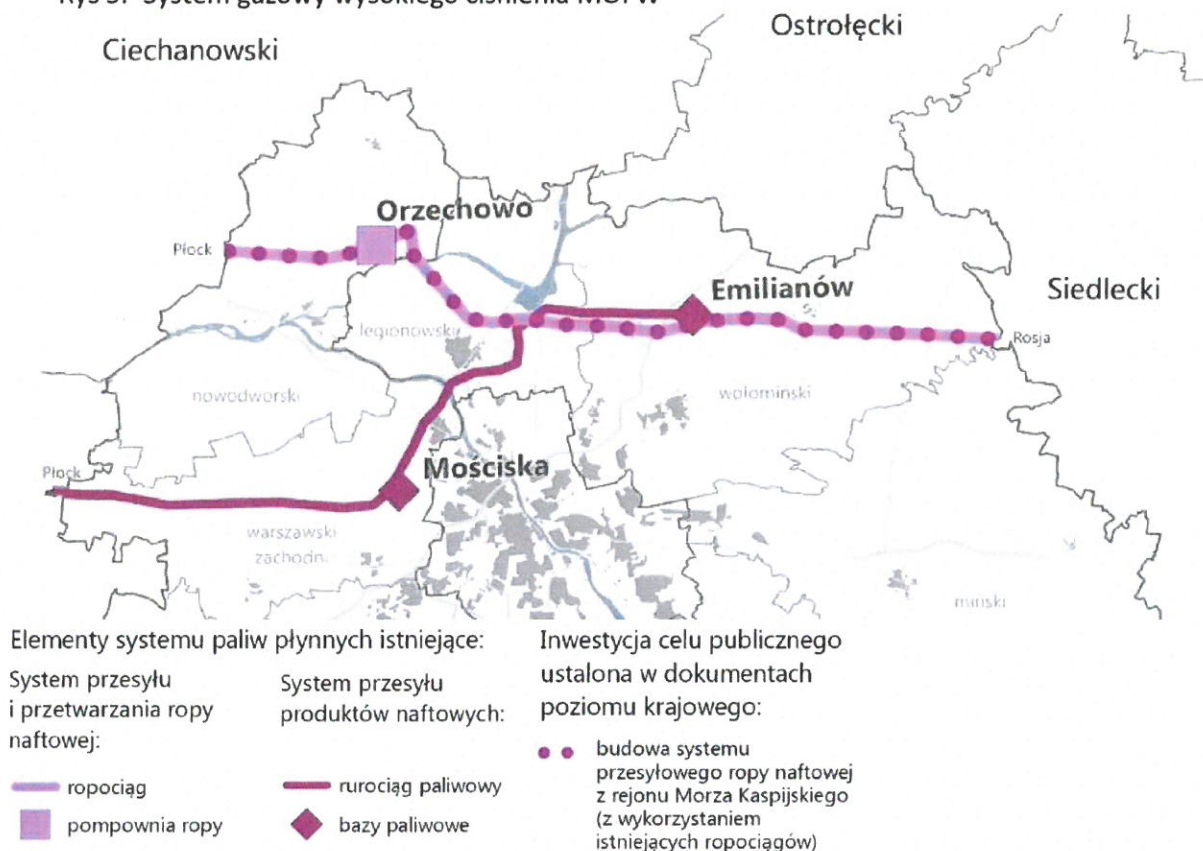
- infrastruktura gazowa

Dostawa gazu ziemnego do MOFW realizowana jest za pośrednictwem tzw. warszawskiego pierścienia gazowego, w którym usytuowana jest tłocznia Rembelszczyzna, zasilana trójstronnie poprzez między innymi przebiegającą przez gminę Nasielsk magistralę gazową Rembelszczyzna – Gustorzyn (k. Włocławka), umożliwiającą zarówno dostawy gazu importowanego z Rosji magistralą „Jamał-Europa”, jak i z innych źródeł za pośrednictwem terminalu LNG w Świnoujściu. Inwestycje krajowe związane z rozbudową zachodniej części pierścienia gazociągu wokół Warszawy nie dotyczą bezpośrednio obszaru gminy Nasielsk, przez który przebiega magistrala gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia Rembelszczyzna – Włocławek 2xDN 500.

- infrastruktura paliw płynnych

W Zakresie systemu paliw płynnych w Planie MOFW uwzględniono przewidywaną w dokumentach krajowych realizację układu przesyłowego ropy naftowej z rejonu Morza Kaspijskiego w oparciu o wykorzystanie istniejącego układu ropociągów, w tym inwestycję wskazaną na terenie gminy Nasielsk.

Rys 5. System gazowy wysokiego ciśnienia MOFW



Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, Warszawa 2018 r., Fragment Ryc.44 System gazowy wysokiego ciśnienia MOFW, opracowanie MBPR

- odnawialne źródła energii

Obszar gminy Nasielsk posiada dobry potencjał do rozwoju OZE w zakresie pozyskiwania energii z wód geotermalnych, energii wiatrowej i słonecznej.

- infrastruktura sieci szerokopasmowego Internetu

Na terenie Nasielska w ramach projektu „Internet dla Mazowsza” zrealizowane zostały elementy sieci szkieletowej szerokopasmowego Internetu: światłowód, węzeł NGA, węzeł WDA oraz węzeł WDB.

- infrastruktura wodno-kanalizacyjna i oczyszczalnia ścieków

W Planie MOFW uwzględniono działania oparte między innymi na wspieraniu budowy i rozbudowy systemu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków.

- gospodarka odpadami

W Planie MOFW uwzględniono tworzenie odpowiednich warunków dla funkcjonowania systemu poprzez m. in.: prowadzenie przez gminy obszaru funkcjonalnego gospodarki odpadami komunalnymi w ramach systemu regionów gospodarki odpadami komunalnymi i w oparciu o regionalne instalacje przetwarzania odpadów komunalnych, realizację działań wynikających z założonych celów i przyjętych kierunków w wojewódzkim planie gospodarki odpadami, a także wdrażanie rozwiązań pozwalających na zapewnienie wykorzystania technologii minimalizujących wpływ instalacji do zagospodarowania odpadami na środowisko.

- gospodarka wodna i ochrona przeciwpowodziowa

W Planie MOFW Nasielsk został wskazany jako gmina o umiarkowanym stopniu zagrożenia powodzią. W zakresie przeciwdziałania zagrożeniom naturalnym uwzględniono wykorzystanie w planowaniu przestrzennym map zagrożeń powodziowych, map ryzyka powodziowego, planów zarządzania ryzykiem powodziowym oraz ograniczenia zagospodarowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego, a także utrzymanie i zwiększenie istniejącej zdolności retencji zlewni poprzez m.in.: zmniejszenie odpływu wód opadowych i roztopowych ze zlewni, zwiększenie różnych form retencji wodnej (budowę zbiorników retencyjnych wraz z budowlami hydrotechnicznymi, zwiększanie lesistości, odtwarzanie terenów wodno-błotnych).

- ochrona środowiska i zasobów przyrody

W Planie MOFW w ramach kształtowania systemu ochrony przyrody wskazane zostały m.in. działania odnoszące się do obszaru gminy Nasielsk.

Obszary objęte prawną ochroną przyrody:

- zachowanie cennych siedlisk przyrodniczych (dolin rzecznych, leśnych, łąkowych, śródpolnych itp.) decydujących w znacznej mierze o walorach krajobrazowych obszaru,
- ochrona obszarów o charakterystycznym krajobrazie (przyrodniczym, kulturowym lub znaczeniu historycznym) poprzez ograniczenie działań negatywnie wpływających na walory krajobrazowe i zwiększenie skuteczności ich ochrony,
- prowadzenie kontrolowanej urbanizacji, poprzez kształtowanie zwartych kompleksów zabudowy i ochronę terenów otwartych;

Ochrona lasów:

- leśne zagospodarowanie gruntów o najniższej przydatności dla rolnictwa zgodnie z Programem zwiększania lesistości dla województwa mazowieckiego od roku 2020 oraz w ramach rekultywacji nieużytków w celu przeciwdziałania fragmentacji lasów,
- ograniczenia przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- uwzględnienie nadrzędności pozaprodukcyjnych funkcji lasów w prowadzeniu gospodarki leśnej, w szczególności w lasach ochronnych, lasach o szczególnych walorach przyrodniczych, na terenach przyrodniczo wrażliwych (wydmowych, podmokłych, na znacznych spadkach terenu);

Ochrona gleb:

- przeciwdziałanie presji urbanizacji na najbardziej produktywne obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- przeciwdziałanie erozji wietrznej poprzez leśne zagospodarowanie gruntów o niskiej przydatności dla rolnictwa oraz wprowadzanie zadrzewień śródpolnych,
- wdrażanie działań na rzecz poprawy warunków glebowo-wodnych dla rolnictwa m.in. poprzez zwiększenie retencji wodnej obszaru;

Ochrona wód:

- zwiększenie retencji wodnej poprzez m.in. budowę małych zbiorników wodnych, piętrzenie wody w ciekach i jeziorach, przebudowę rowów i kanałów, retencję wód opadowych,
- ochronę głównych zbiorników wód podziemnych i stref ochronnych ujęć wód (powierzchniowych i podziemnych),
- ochronę naturalnych elementów przyrodniczych (m.in. starorzeczy, torfowisk, bagien, stawów, oczek wodnych) oraz renaturalizację terenów przekształconych antropogenicznie (w szczególności dolin rzecznych),
- zagospodarowanie brzegów rzek zgodnie z wymogami ochrony wartości przyrodniczych, krajobrazowych i dziedzictwa kulturowego;

Poprawa jakości powietrza:

- rozbudowa centralnych systemów zaopatrzenia w energię ciepłą, zamiana paliw na niskoemisyjne oraz rozwój odnawialnych źródeł energii,
- ograniczenie emisji zanieczyszczeń komunikacyjnych poprzez m.in. rozwój zintegrowanych systemów transportowych;

Poprawa jakości klimatu akustycznego:

- ograniczenie ruchu tranzytowego w miastach poprzez budowę obwodnic drogowych,
- dążenie do minimalizacji negatywnych oddziaływań planowanych inwestycji na środowisko poprzez zastosowanie najlepszych technik i rozwiązań planistycznych;

Ochrona dziedzictwa kulturowego oraz krajobrazu kulturowego:

- ochrona obszarów i obiektów o istotnym znaczeniu dla województwa mazowieckiego, wskazanych w gminie Nasielsk: obszary i obiekty objęte ochroną prawną oraz pasmo rzeczne Wkry;

Ochrona złóż kopalin:

- na terenie gminy Nasielsk występują złoża kopalin, które zostały wskazane jako objęte szczególną ochroną w Planie MOFW.

Plan Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego nie ma charakteru prawa powszechnie obowiązującego i jako taki wymaga przełożenia jego ustaleń na język gminnych dokumentów planistycznych. Z Planu MOFW zostały wyselekcjonowane kierunki rozwoju przestrzennego województwa, odnoszące się do obszaru gminy Nasielsk, które należy ująć w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w planach miejscowych.

2.3 Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Nasielsk do 2020 r.

Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Nasielsk do 2020 r. (zwana dalej Strategią) została przyjęta Uchwałą Nr LVI/388/14 z dnia 28 sierpnia 2014 roku w sprawie zatwierdzenia Strategii Zrównoważonego Rozwoju Gminy Nasielsk z 2014 r., zmienioną Uchwałą Nr XXXIII/258/17 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 7 marca 2017 r. Kierunki polityki przestrzennej gminy określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego mają umożliwiać realizację strategicznych celów społeczno-gospodarczego rozwoju gminy ujętych w Strategii. Należy zaznaczyć, że aktualnie obowiązuje Strategia w wersji przyjętej w 2017 r., a zawarte w niej kierunki i cele rozwoju gminy zostały określone w perspektywie do 2020 r. Ze względu na brak nowego dokumentu, przyjęto, że ww. Strategia jest aktualna. Sformułowana w niej wizja ma następujące brzmienie: „*Nasielsk to miejsko-wiejska gmina rozwijająca się w sposób zrównoważony, dobrze wykorzystująca swoje atuty, przyjazna dla mieszkańców – obecnych i przyszłych, rozwijająca nowoczesną gospodarkę, w tym rolnictwo, inwestująca w swoich mieszkańców i korzystająca z ich potencjału.*” Jako cel nadrzędny zostało wskazane „*Podniesienie jakości życia i realizacja aspiracji mieszkańców gminy Nasielsk*”. W odniesieniu, do niego zostało określone pięć celów strategicznych:

- Cel strategiczny 1: *Integracja społeczności, rozwój kapitału ludzkiego i wykorzystanie potencjału społeczności gminy,*
- Cel strategiczny 2: *Efektywne wykorzystanie wewnętrznych i zewnętrznych zasobów, do którego został sformułowany m.in. cel operacyjny 2.3 *Efektywne wykorzystanie zasobów gminy,* odnoszący się do dokumentów planistycznych,*
- Cel strategiczny 3: *Aktywizacja gospodarcza gminy i tworzenie miejsc pracy, do którego zostały sformułowane m.in. cele operacyjne odnoszące się do dokumentów planistycznych:*
 - cel operacyjny 3.1 *Rozwój obszarów inwestycyjnych,*
 - cel operacyjny 3.3 *Wykorzystanie walorów turystycznych dla rozwoju gospodarczego gminy,*

- cel operacyjny 3.4 *Wykorzystanie potencjału rolnictwa gminy,*
- Cel strategiczny 4: Podniesienie atrakcyjności gminy w oczach mieszkańców, potencjalnych mieszkańców, inwestorów i turystów, do którego zostały sformułowane m.in. cele operacyjne odnoszące się do dokumentów planistycznych:
 - cel 4.1 operacyjny *Rozwój i podniesienie jakości infrastruktury technicznej,*
 - cel 4.2 operacyjny *Rozwój i podniesienie jakości przestrzeni publicznej,*
- Cel strategiczny 5: Zwiększenie efektywności działań samorządu gminy.

Powyższe cele mogą zostać osiągnięte poprzez działania – Programy Operacyjne, które stanowią otwarty zbiór zadań mogący być uzupełnianym i aktualizowanym. Także przełożeniem Programów Operacyjnych Strategii, jest między innymi Wieloletni Plan Inwestycyjny, który stanowi długookresowy instrument polityki inwestycyjnej gminy Nasielsk.

Kierunki rozwoju przestrzennego określone w Studium Nasielska są zgodne z powyższymi celami strategicznymi oraz wpisują się w cele nadrzędne Strategii Zrównoważonego Rozwoju Gminy Nasielsk do 2020 r.

2.4 Koncepcja Centralnego Portu Komunikacyjnego

W związku z realizacją Centrum Portu Komunikacyjnego (CPK) opracowywane zostały dokumenty strategiczne służące podejmowaniu kompleksowych działań inwestycyjnych związanych z rozwojem Obszaru Otoczenia CPK oraz obejmujących „towarzyszące” inwestycje drogowe i kolejowe. Takimi dokumentami są: *Strategia Zrównoważonego Rozwoju Transportu do 2030 roku* przyjęta Uchwałą Nr 105 Rady Ministrów z dnia 24 września 2019 r. (M.P. z 2019 r. poz. 1054) oraz *Program inwestycyjny Centralny Port Komunikacyjny. Etap I. 2020-2023* przyjęty Uchwałą nr 156 Rady Ministrów z 28 października 2020 r. (M.P. z 2020 r. poz. 1050).

W powyższych dokumentach na terenie gminy Nasielsk zostały wskazane dwie inwestycje: kolejowy ciąg nr 2 (CPK-Olsztyn) linii kolejowej nr 20 oraz Obwodnica Aglomeracji Warszawskiej. Dla każdej z tych inwestycji wyznaczony został zasięg prac planistycznych i projektowych tzw. „korytarz”, dla którego będzie sporządzane Strategiczne Studium Lokalizacyjne.

Drogowa Inwestycja Towarzysząca *Budowa Obwodnicy Aglomeracji Warszawskiej (OAW): ring w standardzie drogi ekspresowej lub autostrady przebiegającej w odległości około 40-50 km od centrum Warszawy, m.in. bezpośrednim sąsiedztwie Centralnego Portu Komunikacyjnego* wskazana została w południowej części gminy Nasielsk. Jej realizacja będzie służyła usprawnieniu dojazdu „do Centrum Portu Komunikacyjnego z kierunków innych niż obsługiwane przez A2”.

W ramach realizacji ciągu nr 2 (CPK-Olsztyn) został wyznaczony korytarz nowego odcinka linii kolejowej nr 20 Warszawa Choszczówka – Kątno. *Rozpoczyna się w rejonie obecnego przystanku Warszawa Żerań (połączenie z linią nr 9). Przebiega przez rejon Legionowa, od strony zachodniej granicy z Nowym Dworem Mazowieckim, przecina Narew i jej tereny zalewowe (zachodnia część) oraz zachodnia część Zalewu Zegrzyńskiego (wschodnia część korytarza) i na północ od Nasielska włącza się w przebieg linii nr 9.* Wyznaczenie nowego odcinka służy skróceniu przebiegu linii kolejowej dla ruchu dalekobieżnego. Nowa linia będzie charakteryzowała się lepszą geometrią, czego efektem będą wyższe prędkości maksymalne pociągów oraz krótszy czas dojazdu.

3 Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nasielsk

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym dokumentem planistycznym Gminy. Nie jest aktem prawa miejscowego (art. 9 ust. 5 upzp), ani nie stanowi podstawy do wydawania decyzji administracyjnych. Stanowi natomiast zbiór wytycznych określających kierunki gospodarki przestrzennej Gminy na całym jej obszarze. Ustalenia Studium są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art. 9 ust. 4 upzp), które w swoich przepisach nie mogą naruszać sformułowanych w nim wytycznych (art. 20 ust.1 upzp).

Pierwotne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nasielsk zostało przyjęte w 2000 r. W latach 2006 r. i 2010 r. Rada Miejska w Nasielsku podjęła kolejno dwie uchwały w sprawie zmiany Studium. Następnie w 2015 r. zmianę Studium wprowadził Wojewoda Mazowiecki poprzez Zarządzenie zastępcze w zakresie udokumentowanych złóż kopalin.

Aktualnie obowiązującym dokumentem jest Studium, zatwierdzone Uchwałą Nr XIII/134/2000 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 7 sierpnia 2000 r., zmienione Uchwałą Nr LXVI/442/06 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 20 października 2006 r., Uchwałą Nr LIII/394/10 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 10 listopada 2010 r. oraz Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 września 2015 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nasielsk.

Tabela 1. Opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nasielsk.

I.p.	Nazwa dokumentu	Nazwa organu przyjmującego	Numer i data uchwały Rady Miejskiej w Nasielsku
1	Studium	Rada Miejska w Nasielsku	XIII/134/2000 z dn. 07.08.2000 r.
2	Zmiana Studium	Rada Miejska w Nasielsku	LXVI/442/06 z dn. 20.10.2006 r.
3	Zmiana Studium	Rada Miejska w Nasielsku	LIII/394/10 z dn. 10.11.2010 r.
4	Zarządzenie zastępcze	Wojewoda Mazowiecki	z dn. 09.09.2015 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Nasielsku, wg. stanu z 08.2022 r.

W powyższym Studium zostały sformułowane cele rozwoju Gminy, są to:

- wzrost aktywizacji gospodarczej miasta i gminy poprzez:
 - koncentrację w mieście funkcji przemysłowych, w tym przemysłu przetwórstwa rolno-spożywczego,
 - rozwój małych zakładów produkcyjnych,
 - rozwój lokalnego rynku pracy,
 - rozwój funkcji obsługi ruchu turystyczno-wypoczynkowego, szczególnie w ośrodkach: Nasielsk i Cieksyn,
 - promocję miasta i gminy (ich możliwości, szans rozwoju),
- poprawa jakości życia mieszkańców poprzez:
 - wzrost podaży miejsc pracy,
 - poprawę warunków zamieszkania,
 - zapewnienie odpowiedniego standardu usług w tym terenów sportu i rekreacji,
- ochrona i racjonalne kształtowanie środowiska przyrodniczego i kulturowego poprzez:
 - zachowanie i wspomaganie istniejących walorów środowiska przyrodniczego,
 - utrzymanie i rewaloryzacja zasobów materialnych dziedzictwa kulturowego,
 - wprowadzenie zalesień i zadrzewień,

- racjonalne wykorzystanie surowców mineralnych z jednoczesną rekultywacją terenów poeksploatacyjnych,
- rozwój i usprawnienie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej poprzez:
 - poprawę oraz podniesienie stanu technicznego i parametrów użytkowych systemu dróg i ulic,
 - komunikacyjną integrację miasta z terenem dworca i węzła kolejowego,
 - wyznaczenie i realizacja tras i ścieżek rowerowych,
 - wykorzystanie szlaku po linii kolei wąskotorowej Nasielsk-Pułtusk,
 - poprawę stanu i wykorzystanie lądowiska w Chrcynnie,
 - stworzenie kompleksowych systemów gospodarki wodno-ściekowej,
 - realizację programu gazyfikacji miasta i gminy,
- kształtowanie ładu przestrzennego poprzez:
 - uporządkowanie zabudowy jednorodzinnej osadniczej,
 - uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie doliny rzeki Wkry,
 - wyeliminowanie konfliktów wynikających z różnych sposobów użytkowania terenów.

Powyższe cele stanowiły podstawę do określenia struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz sformułowania zasad działań planistycznych na terenie całej Gminy, w tym planów miejscowych.

3.1 Struktura funkcjonalno-przestrzenna

W kierunkach zagospodarowania przestrzennego Studium została określona struktura funkcjonalno-przestrzenna Gminy, którą oparto na lokalnych różnicowaniach wynikających z uwarunkowań przyrodniczych, społeczno-ekonomicznych, techniczno-infrastrukturalnych, predyspozycji funkcjonalnych, a także w odniesieniu do roli poszczególnych obszarów w rozwoju gospodarczym całej Gminy.

Wyznaczone zostały cztery strefy funkcjonalno-przestrzenne:

- **Strefa A – miejska**

cechy:	strefa intensywnego rozwoju funkcji osadniczo-usługowych i produkcyjnych, wyznaczona w oparciu o ukształtowany ośrodek miejski, posiadający korzystne położenie i możliwości rozwoju
powierzchnia:	1574 ha
udział procentowy pow. Gminy:	7,6%
położenie:	miasto Nasielsk oraz części miejscowości otaczających miasto: Kosewo, Mazewo Włociańskie, Pniewo, Stare Pieścirogi, Nowe Pieścirogi, Mogowo, Siennicę oraz wg. rysunku kierunków Studium, części obrębów ew. Morgi, Kątne
wybrane główne kierunki zagospodarowania:	<ul style="list-style-type: none"> – przekształcenie i rehabilitacja centralnej części miasta Nasielsk z ukierunkowaniem na cele usługowo-mieszkaniowe, uwzględniające obsługę ruchu turystyczno-wypoczynkowego rejonu – poprawa struktury funkcjonalno-przestrzennej – aktywizacja gospodarcza w oparciu o korzystne położenie w układzie komunikacji drogowej i kolejowej oraz korzystne uwarunkowania hydrogeologiczne – rozwój zorganizowanej bazy ogólnodostępnej dla obsługi ruchu turystycznego – intensyfikacja użytkowania terenów przy równoczesnym likwidowaniu konfliktów funkcjonalno-przestrzennych

- usprawnienie tranzytowego ruchu drogowego przebiegającego przez miasto

• **Strefa B – turystyki i wypoczynku**

cechy:	turystyki i wypoczynku, oparta na korzystnych uwarunkowaniach przyrodniczo – krajobrazowych rejonu i jego dotychczasowym zainwestowaniu
powierzchnia:	1774 ha
udział procentowy pow. Gminy:	8,6 %
położenie:	obszar doliny rzeki Wkry i dużych kompleksów leśnych wraz z będącymi w ich bezpośrednim sąsiedztwie rejonami miejscowości: Ciekosyn, Andzin, Dobra Wola, Borkowo, Lelewo, Zaborze i Toruń Dworski
wybrane główne kierunki zagospodarowania:	<ul style="list-style-type: none"> – zapewnienie optymalnych warunków dla funkcjonowania przyrody, – zapewnienie skutecznej ochrony krajobrazu nadwkrzyńskiego (m.in. przeciwdziałanie dynamicznemu rozprzestrzenianiu się zabudowy letniskowej) – ochrona układu przestrzennego wsi Ciekosyn – utrzymanie form rolniczego zagospodarowania – preferowanie rozwoju rolnictwa z zachowaniem zasad ekologicznych, zalesianie gruntów słabszej jakościowo

• **Strefa C – rolna**

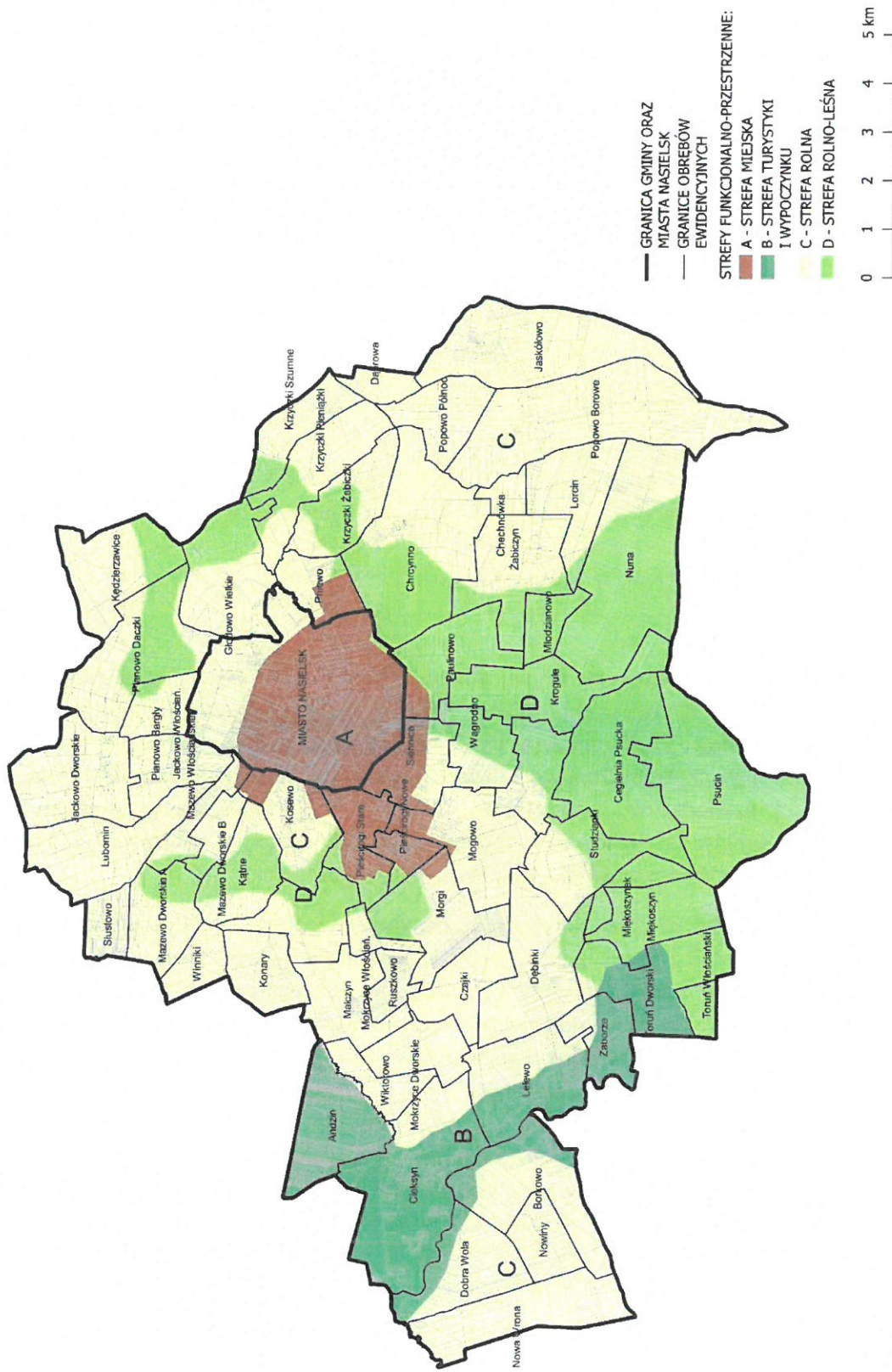
cechy:	strefa o dominującej funkcji rolniczej w oparciu o potencjał rolniczej przestrzeni produkcyjnej o korzystniejszych uwarunkowaniach glebowych
powierzchnia:	11497 ha
udział procentowy pow. Gminy:	55,9 %
położenie:	<p>trzy kompleksy:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zachodni obejmujący rejon miejscowości: Dobra Wola, Borkowo, Nowiny i Nowa Wrona, – środkowo – północny obejmujący rejon miejscowości: Studzianki, Mogowo, Dębinki i Lelewo, Malczyn, Konary, Winniki, Lubomin, Jackowo Dworskie, Kędzierzawice i Głodowo Wielkie oraz wg. rysunku kierunków Studium części obrębów ew. Siennica, Wągradno, Budy Siennickie, Zaborze, Czajki, Morgi, Lelewo, Ciekosyn, Mokrzyce Dworskie, Wiktorowo, Ruszkowo, Mokrzyce Włociańskie, Chlebotki, Konary, Nuna, Mazewo Dworskie A, Słustowo, Mazewo Włociańskie, Mazewo Dworskie B, Kosewo, Jackowo Włociańskie, Pianowo Bargły, cz. Miasta Nasielsk, Pianowo Daczki, Pniewo, Krzyczki Pieniążki, Krzyczki Żabiczki – wschodni obejmujący rejon miejscowości: Nuna, Krzyczki Żabiczki, Krzyczki Pieniążki, Krzyczki Szumne, Dąbrowa, Popowo Północ, Popowo Borowo, Żabiczyn, Chechnówka, Lorcin, Popowo Borowe, Jaskółtowo

wybrane główne kierunki zagospodarowania:	<ul style="list-style-type: none"> – optymalne wykorzystanie walorów agrotechnicznych dla rozwoju i unowocześnienia produkcji rolnej – ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej – utrzymanie i wprowadzenie nowych zalesień oraz zadrzewień – tworzenie warunków dla lokalizacji małych zakładów przetwórstwa rolno- spożywczego oraz punktów skupu – tworzenie warunków dla rozwoju agroturystyki
---	---

• **Strefa D – rolno-leśna**

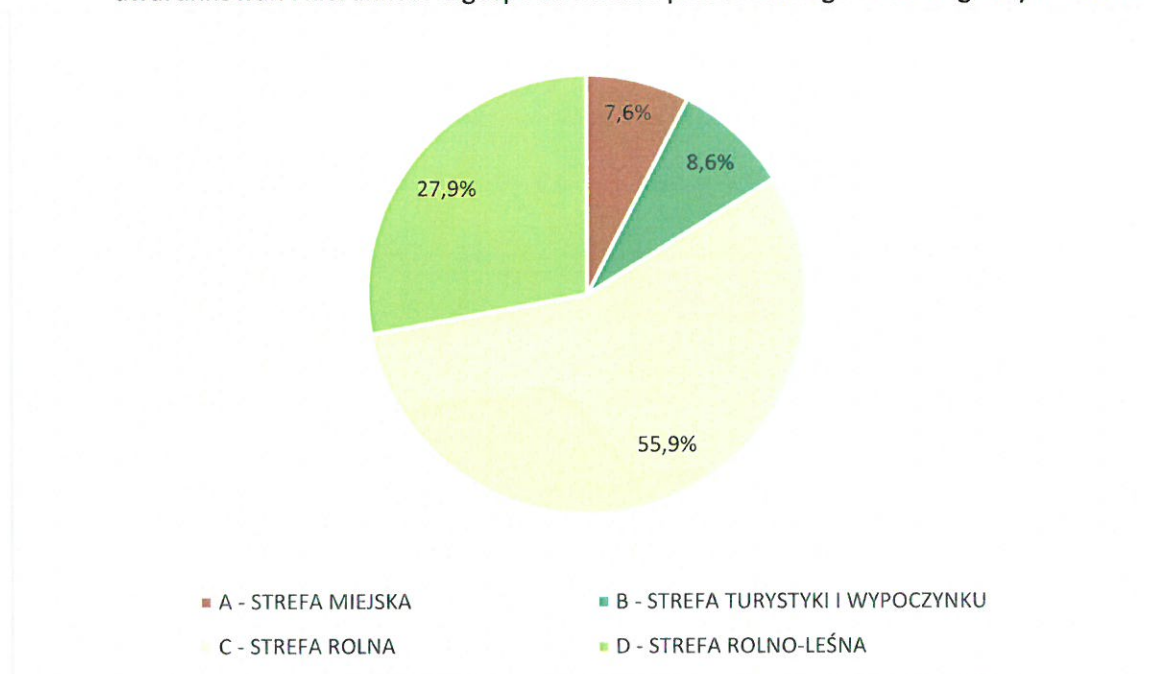
cechy:	strefa obejmująca tereny o glebach mało przydatnych rolniczo oraz terenach lasów i zadrzewień
powierzchnia:	5732 ha
udział procentowy pow. Gminy:	27,9%
położenie:	pozostałe obszary Gminy położone na zachód od miasta Nasielsk do południowej granicy oraz obszary położone przy północno-wschodniej granicy miasta Nasielsk.
wybrane główne kierunki zagospodarowania:	<ul style="list-style-type: none"> – rozwój rolnictwa z preferencją rolnictwa ekologicznego i produkcją żywności o wysokich parametrach jakościowych – utrzymanie i poprawa funkcjonowania przyrody poprzez wzmocnienie lokalnych ciągów ekologicznych – zalesienie gleb najłabszych jakościowo – tworzenie warunków dla rozwoju agroturystyki

Rys 6. Struktura funkcjonalno-przestrzenna w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nasielsk.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Nasielsku.

Wykres 1. Zestawienie procentowe struktury stref funkcjonalno-przestrzennych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nasielsk.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Nasielsku.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy Nasielsk, strefa C – rolna zajmuje największą powierzchnię (około 55,9 % powierzchni Gminy). Znaczną powierzchnię zajmuje również strefa D – rolno-leśna, która stanowi 27,9% powierzchni Gminy. Pozostałe strefy związane z działalnością usługowo-mieszkaniową centrum Gminy oraz rozwojem turystyki i rekreacji w dolinie Wkry zajmują znacznie mniejszą powierzchnię, poniżej 10%. Taka struktura określona w Studium świadczy o ukierunkowaniu Gminy na zachowaniu dochodowego rolniczego jej charakteru z możliwością intensywnego rozwoju głównego ośrodka osadniczego miasta Nasielsk.

W Studium w każdej ze stref funkcjonalno-przestrzennych zostały sformułowane konkretne kierunki działań służące racjonalnemu wykorzystaniu potencjału danego terenu i jego kształtowania przestrzennego. Zakres ten został określony w podziale na poszczególne obszary funkcjonalne:

- obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych w zakresie środowiska przyrodniczego, wartości kulturowych,
- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- obszary zabudowane i przeznaczone pod zabudowę.

W zakresie rozwoju osadnictwa wyznaczono tereny istniejącej zabudowy oraz tereny preferowane pod zainwestowanie ze wskazaniem zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU, zabudowy przemysłowo-składowo-usługowej PU, zabudowy lotniskowej ML, zainwestowania usługowego U, zabudowy turystyczno-rekreacyjnej UT.

Tabela 2. Tereny zabudowy w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Nasielsk.

	Gmina		miasto Nasielsk		część wiejska Gminy	
	powierzchnia [ha]	udział procentowy	powierzchnia [ha]	udział procentowy	powierzchnia [ha]	udział procentowy
Powierzchnia całkowita	20576	100%	1257	100%	19319	100%
Powierzchnia przeznaczona pod zabudowę	3080,35	15%	783,28	62%	2297,07	12%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Nasielsku, wg. stanu z 08.2022 r..

Z powyższego zestawienia wynika, że w Studium tereny wskazane pod zainwestowanie stanowią 15% w odniesieniu do całej powierzchni Gminy. Na podobnym poziomie kształtuje się udział procentowy części wiejskiej Gminy – ok. 12%. Znacznie większy udział procentowy terenów przeznaczonych pod zainwestowanie jest na terenach miasta Nasielsk – ok. 62%.

Tabela 3. Struktura osadnicza wyznaczona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Nasielsk.

	Gmina		miasto Nasielsk		część wiejska Gminy		
	powierzchnia [ha]	udział procentowy	powierzchnia [ha]	udział procentowy	powierzchnia [ha]	udział procentowy	
Powierzchnia przeznaczona pod zabudowę, w tym:	3080,35	100%	783,28	100%	2297,07	100%	
Przeznaczenie	budownictwo letniskowe ML	273,44	9%	0	0%	273,437	12%
	zabudowa mieszkaniowo-usługowa MU	2297,86	74,5%	538,343	69%	1759,512	76,5%
	zabudowa przemysłowo-składowo-usługowa PU	395,33	13%	200,231	25,5%	195,1	8,5%
	zabudowa usługowa U	66,43	2%	39,433	5%	26,999	1%
	zabudowa turystyczno-rekreacyjna UT	47,30	1,5%	5,27	0,5%	42,025	2%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Nasielsku, wg. stanu z 08.2022 r..

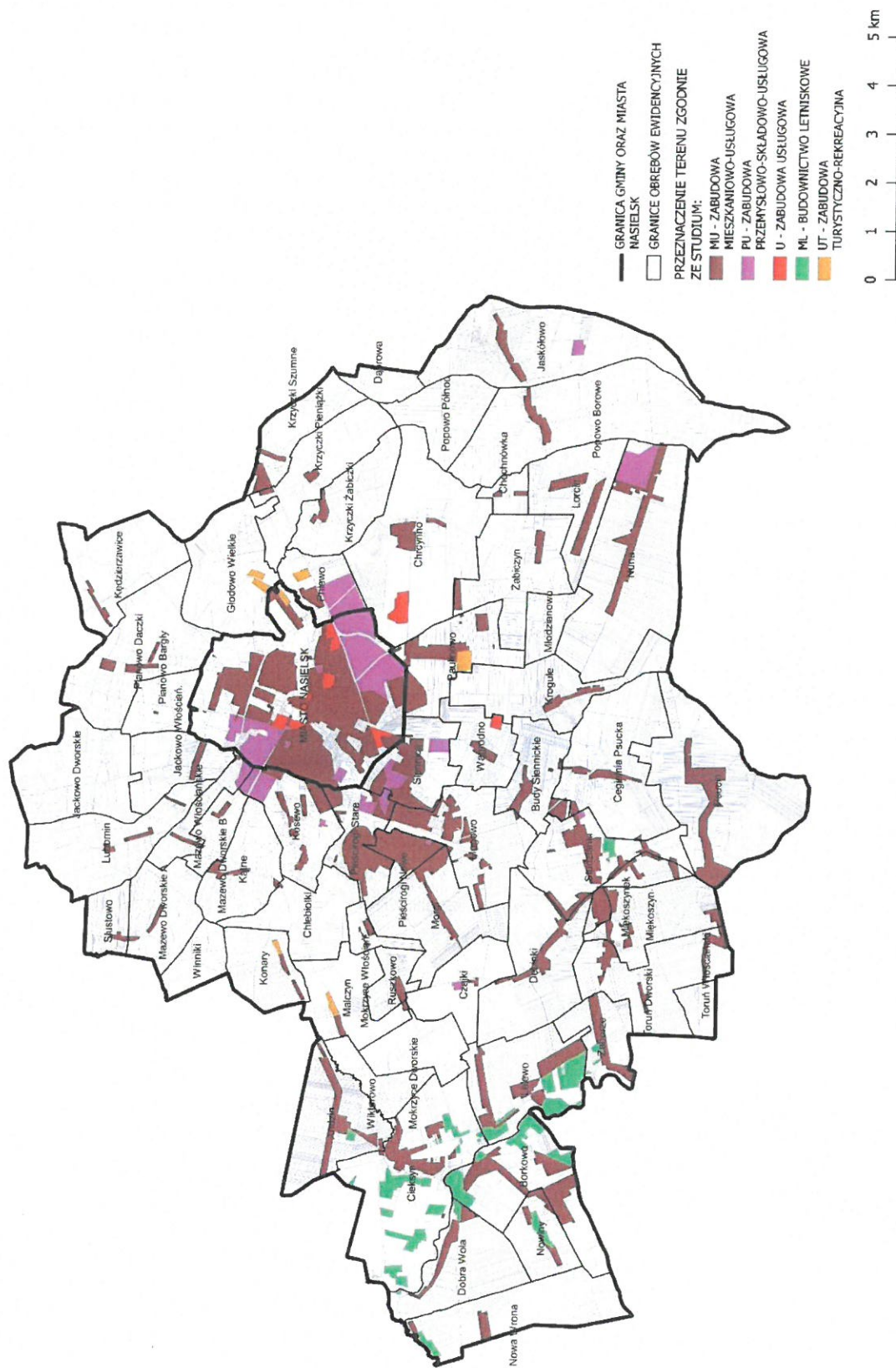
Biorąc pod uwagę powierzchnie obszarów funkcjonalnych przeznaczonych w Studium pod zabudowę (bez udziału terenów niezabudowanych) największy udział w powierzchni Gminy mają tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową MU. Stanowią one 74,5% powierzchni terenów przeznaczonych w Studium pod zabudowę. Znaczny udział powierzchniowy stanowią również obszary wskazane pod zabudowę przemysłowo-składowo-usługową PU – 13% oraz budownictwo letniskowe ML - 9%.

W odniesieniu wyłącznie do obszarów związanych z zabudową w mieście Nasielsk, największy odsetek powierzchni Gminy stanowią tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową 69%. Jednocześnie znaczny udział procentowy zajmują tereny zabudowy przemysłowo-składowo-usługowej PU – 25,5%, które skoncentrowane zostały w północno-zachodniej i południowo-wschodniej części miasta oraz tereny zabudowy usługowej U – 5%, które zostały wyznaczone jako niewielkie tereny

w różnych częściach miasta. W granicach miasta Nasielsk nie zostały wyznaczone tereny związane z zabudową letniskową. We wschodniej części miasta, przy granicy z miejscowością Głogowo Wielkie zostały wskazane tereny turystyki i rekreacji, które zajmują powierzchnię około 5 ha (stanowią ok. 0,5% powierzchni miasta).

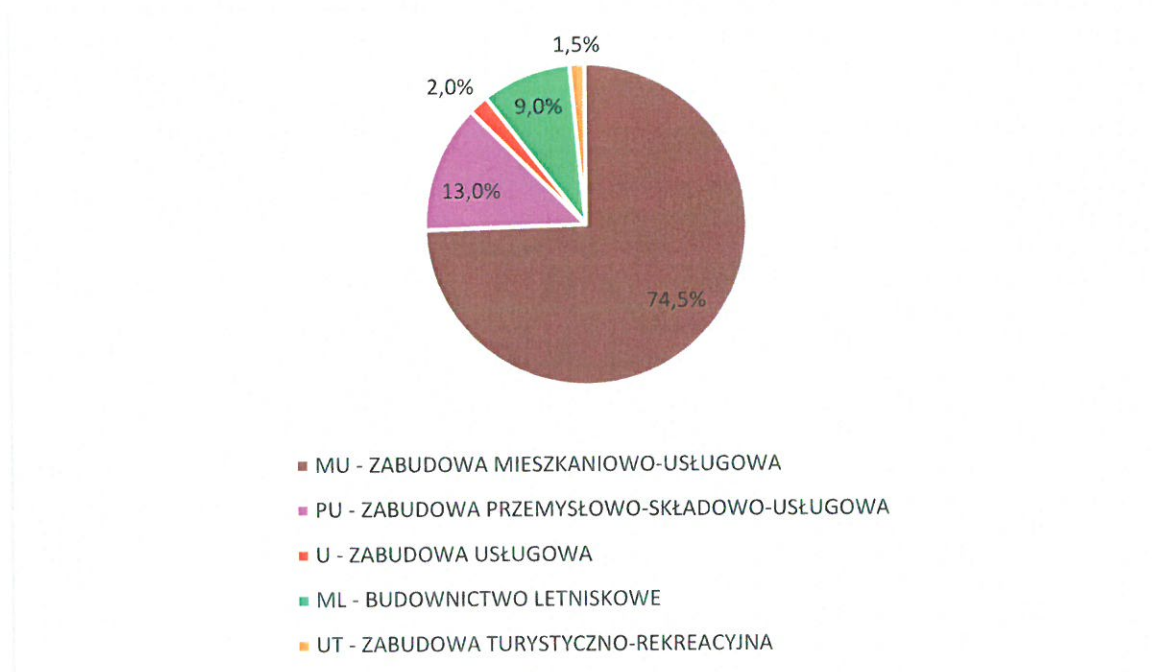
Na obszarach wiejskich Gminy Nasielsk przeważają obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową MU – 76,5%. Znaczny udział stanowią tereny wskazane pod zabudowę letniskową ML - 12%, które zostały zlokalizowane w dolinie rzeki Wkry, w miejscowościach Nowa Wrona, Dobra Wola, Nowiny, Borkowo, Ciekryn, Andzin, Lelewo oraz Zaborze. Zabudowa przemysłowo-składowo-usługowa została przewidziana na terenach w miejscowościach zlokalizowanych poblizu linii kolejowej i miasta Nasielsk: Mazewo Włociańskie, Kosewo, Pieścirogi Stare, Pieścirogi Nowe, Siennica, Pniewo oraz w południowej części Gminy, w miejscowości Nuna, w poblizu drogi 632. Znaczną powierzchnię, tj. 8,5% zajmują również tereny zabudowy przemysłowo-składowo-usługowej PU, które wyznaczone zostały głównie w obrębach znajdujących się w okolicy miasta Nasielsk.

Rys 7. Tereny przeznaczone pod zabudowę w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nasielsk.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Nasielsku.

Wykres 2. Zestawienie procentowe udziału terenów przeznaczonych pod zabudowę (bez uwzględnienia terenów przeznaczonych na cele inne niż budowlane) w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nasielsk.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Nasielsku.

PODSUMOWANIE:

Należy stwierdzić, że nakreślony w Studium główny kierunek polityki kształtowania struktury przestrzennej Gminy jest nadal aktualny. Określona struktura funkcjonalno-przestrzenna uwzględnia bowiem wieloletnią perspektywę rozwoju społeczno-gospodarczego oraz możliwości finansowe Gminy. W okresie od uchwalenia pierwotnej wersji Studium w 2000 r., zmiany następujące w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy nadal ukierunkowane są na rozwój zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej, które wsparte są zabudową letniskową i produkcyjną. Jednocześnie z analizy powyższych danych wynika, że w Studium najwięcej terenów rezerwowanych jest pod funkcję rolniczą.

3.2 Zgodność Studium z obowiązującymi przepisami prawa

Wymagania Studium zawarte są w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy.

Na przestrzeni lat obowiązywania Studium, zmieniły się przepisy prawa określające wymogi jakie powinien spełniać powyższy dokument planistyczny. Pierwotne Studium zostało sporządzone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89 poz 414). Z kolei ostatnia zmiana Studium w 2010 r. została opracowana na podstawie uchwały z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wersji z 21 października 2010 r. (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz.717 z późn. zm.). Od momentu ostatniej aktualizacji Studium do teraz w art. 10 upzp zostały wprowadzone następujące zmiany:

- ustawa z dnia 5 stycznia 2011 r. o zmianie ustawy - Prawo Wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011 r. Nr 32, poz. 159) zmieniła art. 10 ust. 2 pkt 11 upzp na „11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych”,
- ustawa z dnia 13 lipca 2012 r. o zmianie ustawy o działach administracji rządowej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2012 r., poz. 951) zmieniła art. 10 ust. 4 upzp na „4. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wymagany zakres projektu studium w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.”,
- ustawa z dnia 27 września 2013 r. o zmianie ustawy – Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2013 r. poz. 1238) zmieniła art. 10 ust. 1 pkt 11 na „występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;”,
- ustawa z dnia 24 stycznia 2014 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2014 r. poz. 379) zmieniła art. 10 ust. 2 pkt 16 na „16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.”,
- ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r., poz. 774):
 - zmieniła art. 10 ust. 1 pkt 3 na „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;”,
 - dodała art. 10 ust. 1 pkt 4a) o brzmieniu „4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;”,
 - zmieniła ust. 2 pkt 1 na „1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego;”,
 - zmieniła ust. 2 pkt 3 na „3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;”,
- ustawa z dnia 7 lipca 2016 r. o zmianie ustawy o działach administracji rządowej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2016 r. poz. 1250) zmieniła art. 10 ust. 4 upzp na „4. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wymagany zakres projektu studium w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.”,
- ustawa z 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. z 2019 r. poz. 1696) art. 10 ust. 1 pkt 5 upzp na „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;”,
- ustawa z 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 471) zmieniła art. 10 ust. 2 pkt 15 upzp „15) granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;”,

- ustawa z 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2020 r. poz. 1378):
 - dodała art. 10 ust.1 pkt 2a o brzmieniu „2a) diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy;”,
 - zmieniła art. 10 ust.1 pkt 7 lit b na „ b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju;”,
 - zmieniła art. 10 ust.2 pkt 7 na „7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa;”,
 - uchyliła art. 10 ust.2 pkt 16,
- ustawa z 17 września 2021 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r. poz. 1873) zmieniła art 10 ust. 2a na „2a) Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie., z wyłączeniem:
 - 1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 oraz z 2021 r. poz. 922 i 1641);
 - 2) urządzeń innych niż wolnostojące.”.

Dokonane zostały też zmiany w zakresie aktu wykonawczego ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Od 10 czerwca 2004 r. do 24 grudnia 2021 r. obowiązywało Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. z 2004 r. Nr 118 poz. 1233), które zostało zastąpione aktualnie obowiązującym Rozporządzeniem Miasta Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. z 2021 r. poz. 2405).

Tabela 4. Analiza zgodności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nasielsk z art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Art. 10 ust. 1 W Studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:		
pkt	wymagania ujęte w przepisach	spełnienie wymagań w Studium
1)	dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu	Obowiązujące Studium spełnia wymagania w tym zakresie. Odpowiednie zapisy zostały ujęte w Załączniku nr 1 Uchwały - Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego, w rozdz. 5, 7. Na rysunku Uwarunkowań zaznaczono dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.
2)	stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony	Obowiązujące Studium spełnia wymagania w tym zakresie. Odpowiednie zapisy zostały ujęte w Załączniku nr 1 Uchwały - Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego, w rozdz. 7.

2a)	diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy	Obowiązujące Studium spełnia wymagania w tym zakresie. Odpowiednie zapisy zostały ujęte w Załączniku nr 1 Uchwały - Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego, w rozdz. 3,4,7.
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	Obowiązujące Studium spełnia częściowo wymagania w tym zakresie. W Załączniku nr 1 Uchwały - Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego, w rozdz. 2 opisano stan środowiska oraz w podrozdz. 4.2 stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Brak odrębnego podrozdziału dot. stanu leśnej przestrzeni produkcyjnej.
4)	stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Obowiązujące Studium spełnia częściowo wymagania w tym zakresie. W Załączniku nr 1 Uchwały - Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego, w podrozdz. 2.4 opisano stan dziedzictwa kulturowego i zabytków. Dane wymagają uaktualnienia.
4a)	rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych	Wymaganie to nie podlega analizie. Nie powstał jeszcze audyt krajobrazowy dla województwa mazowieckiego. Jest on w trakcie sporządzania.
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	Obowiązujące Studium spełnia częściowo wymagania w tym zakresie. W Załączniku nr 1 Uchwały - Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego, w podrozdz. 3.4 opisano infrastrukturę społeczną w Gminie, w tym ochronę zdrowia, w podrozdz. 3.5 opisano warunki mieszkaniowe. W części dot. pomocy społecznej zwrócono uwagę na stan ilościowy osób ze szczególnymi potrzebami, natomiast brak podrozdziału dotyczącego dostępności osób ze szczególnymi potrzebami.
6)	zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia	Obowiązujące Studium spełnia wymagania w tym zakresie. W Załączniku nr 1 Uchwały - Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego, w rozdz. 6 przedstawiono zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i ich 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 na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju,	Obowiązujące Studium spełnia częściowo wymagania w tym zakresie. W Załączniku nr 1 Uchwały - Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego, w rozdz. 3 opisano strukturę społeczno-demograficzną, w rozdz. 4 strukturę gospodarczą. Brak analiz ekonomicznych, analiz możliwości finansowania wykonania sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej i infrastruktury społecznej oraz brak bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

	<p>c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,</p> <p>d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;</p>	
8)	stanu prawnego gruntów	Obowiązujące studium spełnia częściowo wymagania w tym zakresie. Nie ma odrębnego rozdziału, natomiast opis stanu prawnego gruntów rolnych i leśnych został zawarty w Załączniku nr 1 Uchwały - Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego, w rozdz. 4.3.
9)	występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	
	<p>formy ochrony przyrody wymienione w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody</p>	Obowiązujące Studium spełnia wymagania w tym zakresie. W Załączniku nr 1 Uchwały - Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego, w podrozdz. 2.3. przedstawiono formy ochrony przyrody. Wskazana jest weryfikacja aktualności danych.
	<p>strefy ochronne ujęć wody oraz obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych ustalone na podstawie art. 120 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne</p>	Obowiązujące Studium spełnia wymagania w tym zakresie. W Załączniku nr 1 Uchwały - Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego, w podrozdz. 2.3. przedstawiono ww. chronione obszary i obiekty wraz z ich strefami. Wskazana jest weryfikacja aktualności danych.
	<p>obszary szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z art. 166 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne</p>	Obowiązujące Studium spełnia częściowo wymagania w tym zakresie. Na rysunku Uwarunkowań Zagospodarowania Przestrzennego zostały wskazane obszary zagrożenia powodziowego. Dane wymagają uaktualnienia.
	<p>grunty rolne i leśne wymienione w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych</p>	Obowiązujące Studium spełnia częściowo wymagania w tym zakresie. Na rysunku Uwarunkowań Zagospodarowania Przestrzennego zostały wskazane gleby objęte prawną ochroną. Dane wymagają uaktualnienia.
	<p>formy ochrony zabytków wymienione w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami</p>	Obowiązujące Studium spełnia wymagania w tym zakresie. W Załączniku nr 1 Uchwały - Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego, w podrozdz. 2.4. przedstawiono formy ochrony zabytków. Dane wymagają uaktualnienia.
	<p>granice Pomników Zagłady oraz ich stref ochronnych, określone na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady</p>	Wymaganie to nie podlega analizie.

10)	występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	Wymaganie to nie podlega analizie.
11)	występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla	Obowiązujące Studium spełnia wymagania w tym zakresie. Studium zostało zaktualizowane Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 września 2015 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nasielsk.
12)	występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych	Wymaganie to nie podlega analizie. Brak terenów górniczych na obszarze Gminy.
13)	stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami	Obowiązujące Studium spełnia wymagania w tym zakresie. W Załączniku nr 1 Uchwały - Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego, w rozdz. 5 opisano infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.
14)	zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych	Obowiązujące Studium spełnia wymagania w tym zakresie. W Załączniku nr 1 Uchwały - Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego, w rozdz. 7 wymienione zostały zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
15)	wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej	Obowiązujące Studium spełnia częściowo wymagania w tym zakresie. Na rysunku Uwarunkowań Zagospodarowania Przestrzennego zostały wskazane obszary zagrożenia powodziowego. Dane wymagają uaktualnienia.

Źródło: opracowanie własne, wg. stanu z 08.2022 r.

Tabela 5. Analiza zgodności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nasielsk z art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Art. 10 ust.2 W Studium określa się w szczególności:		
pkt	wymagania ujęte w przepisach	spełnienie wymagań w Studium
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	Obowiązujące Studium spełnia wymagania w tym zakresie. W Załączniku nr 3 Uchwały – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego, w rozdz. IV zostały wskazane kierunki zmian w strukturze przestrzennej Gminy oraz przeznaczeniu terenów, a także kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Kierunki nie wynikają z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

	przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy	
3)	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	Obowiązujące Studium spełnia wymagania w tym zakresie. W Załączniku nr 3 Uchwały – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego, w rozdz. IV, podrozdz. 3.1. zostały określone zasoby, ochrona przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego. Wymaganie w zakresie uzdrowisk nie podlega analizie.
4)	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Obowiązujące Studium spełnia wymagania w tym zakresie. W Załączniku nr 3 Uchwały – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego, w rozdz. IV, podrozdz. 3.1. zostały wskazane obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Nie ma przesłanek do określenia wskazań dotyczących dóbr kultury współczesnej.
5)	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Obowiązujące Studium spełnia wymagania w tym zakresie. W Załączniku nr 3 Uchwały – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego, w rozdz. IV, podrozdz. 3.6. zostały określone kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
6)	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	Obowiązujące Studium spełnia wymagania w tym zakresie. W Załączniku nr 3 Uchwały – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego, w rozdz. IV, podrozdz. 3.8. zostały wskazane obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
7)	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa	Obowiązujące Studium spełnia wymagania w tym zakresie. W Załączniku nr 3 Uchwały – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego, w rozdz. IV, podrozdz. 3.9. zostały wskazane obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
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	Nie ma przesłanek do wskazania obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
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	Obowiązujące Studium spełnia wymagania w tym zakresie. W Załączniku nr 3 Uchwały – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego, w rozdz. IV, podrozdz. 3.10. i 3.11. zostały wskazane obszary, dla których gmina zamierza

		sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
10)	kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	Obowiązujące Studium spełnia wymagania w tym zakresie. W Załączniku nr 3 Uchwały – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego, w rozdz. IV, podrozdz. 3.3. zostały określone kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
11)	obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	Obowiązujące Studium spełnia wymagania w tym zakresie. W Załączniku nr 3 Uchwały – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego, w rozdz. IV, podrozdz. 3.2. zostało wskazane zagrożenie powodzią. Na rysunku Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego zostały wskazane obszary zagrożenia powodziowego. Nie ma przesłanek do wskazania obszarów osuwania się mas ziemnych.
12)	obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	Wymaganie to nie podlega analizie. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny nie zostały wyznaczone w Studium.
13)	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)	Wymaganie to nie podlega analizie. Obszary nie zostały wyznaczone w Studium ze względu na brak przesłanek do określenia.
14)	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	Obowiązujące Studium spełnia wymagania w tym zakresie. W Załączniku nr 3 Uchwały – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego, w rozdz. IV, podrozdz. 2. zostały wskazane obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji.
14a)	obszary zdegradowane	Wymaganie to nie podlega analizie. W Studium nie wyznaczono obszarów zdegradowanych ze względu na brak przesłanek do określenia.
15)	granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa	Obowiązujące Studium spełnia wymagania w tym zakresie. W Załączniku nr 3 Uchwały – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego, w rozdz. IV, podrozdz. 3.7. zostały wskazane granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej.

Źródło: opracowanie własne, wg. stanu z 08.2022 r.

Tabela 6. Analiza zgodności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nasielsk z art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Art. 10 ust.2a	
wymagania ujęte w przepisach	spełnienie wymagań w Studium

<p>Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:</p> <p>1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne;</p> <p>2) urządzeń innych niż wolnostojące.</p>	<p>W Studium zostały ujęte zapisy wskazujące na możliwość wykorzystania energii geotermalnych do celów ciepłowniczych, bioekologicznych i rekreacyjnych. Nie zostały wyznaczone obszary na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.</p>
---	---

Źródło: opracowanie własne, wg. stanu z 08.2022 r.

Tabela 7. Analiza zgodności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nasielsk z art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Art. 10 ust.3a	
wymagania ujęte w przepisach	spełnienie wymagań w Studium
Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.	W Załączniku nr 3 Uchwały – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego, w rozdz. IV, podrozdz. 3.10. zostały wskazane obszary obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² .

Źródło: opracowanie własne, wg. stanu z 08.2022 r.

Tabela 8. Analiza zgodności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nasielsk z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

pkt	wymagania ujęte w przepisach	spełnienie wymagań w Studium
§4 Projekt studium zawiera:		
1)	część określającą uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy, przedstawioną w formie tekstowej i graficznej	Obowiązujące Studium spełnia częściowo wymagania w tym zakresie.
2)	bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy	Obowiązujące Studium nie spełnia wymagań w tym zakresie.
3)	część tekstową zawierającą ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy	Obowiązujące Studium spełnia częściowo wymagania w tym zakresie.

4)	rysunek przedstawiający w formie graficznej ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, a także obszary lub obiekty, o których mowa w art. 10 ust. 2, ust. 2a i ust. 3a ustawy	Wymaganie to nie podlega analizie.
5)	uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wpływu uwarunkowań, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy, oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę na te kierunki.	Obowiązujące Studium nie spełnia wymagań w tym zakresie.
§ 6. ust. 1		
Projekt rysunku studium sporządza się w skali od 1:5000 do 1:25 000, z wykorzystaniem mapy topograficznej lub ewidencyjnej w postaci elektronicznej, w układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.		Obowiązujące Studium spełnia wymagania w tym zakresie. Studium zawiera dwa rysunki sporządzone w skali 1:1000, na mapach topograficznych.
§ 6. ust. 2 pkt 1 Projekt rysunku Studium sporządza się zgodnie z następującymi wymogami:		
<p>projekt rysunku studium zawiera:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) granice obszaru objętego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub jego zmianą, b) określenie obszarów lub obiektów, o których mowa w art. 10 ust. 2, ust. 2a i ust. 3a ustawy, a w odniesieniu do obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy - także symbole literowe lub numery wyróżniające je spośród innych obszarów, c) objaśnienia wszystkich użytych na projekcie rysunku studium oznaczeń i symboli, d) nazwę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, e) określenie skali w formie liczbowej i liniowej, f) informację o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz wskazanie kierunku północy, g) informację o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, o której mowa w art. 40c ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne; 		Obowiązujące Studium spełnia wymagania w tym zakresie.

Źródło: opracowanie własne, wg. stanu z 08.2022 r.

Analizując zgodności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nasielsk z przepisami odrębnym należy wskazać, iż przepisy te zmieniały się wielokrotnie. Większość z nich nie miało bezpośredniego wpływu na konieczność zmiany powyższego dokumentu planistycznego, natomiast warte uwagi są dwie zmiany aktów prawa:

- w art. 166 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne wskazane zostało uwzględnienie w Studium obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. W obowiązującym Studium obszary zagrożenia powodzią zostały przedstawione na podstawie nieaktualnych już map obszarów zagrożonych powodzią. Konsekwencją powyższych zmian w Prawie wodnym było opracowanie z 2015 r. nowych map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego oraz jednoczesnej zmiany m.in. zasad uwzględniania w dokumentach planistycznych powyższych granic obszarów zagrożenia powodziowego. Przebieg granic obszarów zagrożonych powodzią wskazanych w Studium nie pokrywa się z aktualnie obowiązującymi granicami przedstawionymi na ww. mapach dot. zagrożenia powodziowego. Należy podkreślić, że dotychczasowe orzecznictwo sądowe jednoznacznie przyjmowało, że zabronione jest dopuszczenie w dokumentach planistycznych możliwości realizacji zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. W przypadku opisanej rozbieżności ustalenia sporządzanych planów miejscowych nie mogą pozostać w sprzeczności w ustawą Prawo wodne, co wskazuje na obowiązek zachowania zgodności z aktualnymi mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego, mimo niezgodności ze Studium w tym zakresie. Natomiast istotnym problemem jest fakt, że zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego obejmują tereny wskazane w Studium jako tereny preferowanej zabudowy. W przypadku aktualizacji Studium, wskazane będzie wykluczenie zabudowy położonej w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.
- w art. 5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy - Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw zostały wprowadzone zapisy wskazujące na dodanie rozdziału 5a *Zbiór danych przestrzennych* w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym wprowadzono obowiązek tworzenia, aktualizacji i udostępniania przez organy właściwe, zbiorów danych przestrzennych do projektów aktów, w tym do Studium. Tworzone dane przestrzenne powinny obejmować co najmniej: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych; atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych. Jednocześnie ww. art. 17 ustawy o zmianie ustawy - Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw narzucono utworzenie zbiorów danych przestrzennych dla aktów już obowiązujących w okresie dwóch lat od wejścia w życie.

PODSUMOWANIE:

Z powyższych analiz można wyciągnąć następujące wnioski:

- Studium w znacznym stopniu wyczerpuje zakres elementów określonych w aktualnych przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
- Nieaktualność Studium wynika ze zmian przepisów prawa, jakie nastąpiły od momentu przyjęcia zmiany Studium do teraz. Istotne jest, że zmiany przepisów prawa są ściśle powiązane ze zmianami uwarunkowań przestrzennych i formalnych jakie nastąpiły na terenie Gminy.
- Brak aktualności zapisów Studium nie powoduje istotnych konfliktów w formułowaniu zapisów aktów wykonawczych, które wstrzymywałyby realizację prac planistycznych. Wynika to z roli jaką Studium pełni w kształtowaniu lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, czyli dokumentu stanowiącego ogólne wytyczne dla sporządzania planów miejscowych w zakresie wynikającym z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W przypadku wykazanych w Studium nieścisłości, nadrzędne znaczenie będą miały zasady wynikające z przepisów nadrzędnych lub odrębnych.
- Studium pozostaje w sprzeczności z art. 166 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne w zakresie nieaktualnego przebiegu granic obszarów szczególnego zagrożenia

powodzią. Zasięg obszarów zagrożonych powodzią różni się od wskazanych na mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego. Aktualizacja Studium będzie wiązała się ze zmianą zasięgów terenów preferowanych pod zabudowę, które zostały wyznaczone na obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego.

- Studium w części określającej uwarunkowania obowiązuje łącznie z odrębnym dokumentem jakim jest *Zarządzeniem Zastępcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 września 2015 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanego złoża kopalin do studium uwarunkowania i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nasielsk*. W myśl art. 10 ust. 1 pkt 11 upzp., w związku z § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie zakresu projektu Studium, możliwe jest jego uzupełnienie w zakresie uwarunkowań o pojedyncze ustalenia, jakimi są obszary złóż kopalin, bez konieczności sporządzenia ujednoczonego projektu Studium z wyróżnioną zmianą. Zmiana Studium w formie zarządzenia ma takie same skutki jak zmiana Studium uchwalona przez Radę Gminy. Nie ma zatem obowiązku ustawowego podejmowania działań ukierunkowanych na ujednoczenie zapisów Studium w tym zakresie. Aktualizację Studium polegającą na wprowadzeniu obszarów udokumentowanych złóż kopalin będzie można dokonać podczas zmiany Studium przeprowadzanej w innym zakresie.
- Studium nie odnosi się do zmian art 10 ust. 2a upzp, określającego możliwości lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW. Zgodnie z ustawą o planowaniu, jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą ww. urządzenia wraz ze strefami ochronnymi ograniczającymi lokalizowanie zabudowy oraz zagospodarowanie i użytkowanie terenu, powinno zawrzeć się ustalenia w tym zakresie. W Studium nie zawarto powyższych zapisów, co wskazuje na brak możliwości lokalizacji tego typu urządzeń. Należy rozważyć możliwość wyznaczenia powyżej opisanych obszarów w Gminie.
- Zgodnie z art. 9 upzp „*Zmiana studium dla części obszaru gminy wymaga dokonania, zarówno w części tekstowej jak i graficznej studium, zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne, w szczególności zmian w zakresie określonym w art. 10 ust. 1.*”. Powyższy zapis wskazuje, że każda zmiana Studium skutkuje koniecznością dostosowania do aktualnych przepisów, w tym w szczególności wykonania:
 - analizy szczegółowej stanu leśnej przestrzeni produkcyjnej,
 - aktualizacji danych dotyczących stanu dziedzictwa kulturowego,
 - analizy dotyczącej zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami,
 - analizy ekonomicznej dotyczącej potrzeb i możliwości Gminy,
 - prognoz demograficznych, w tym uwzględniających migracje,
 - analizy możliwości finansowania przez Gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę,
 - uzupełnienia analizy stanu prawnego gruntów,
 - aktualizacji danych dotyczących granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wpływu uwarunkowań, o których mowa w art. 10 ust. 1 upzp oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodną z tymi kierunkami.
- Niezależnie od podjęcia decyzji o przystąpieniu do zmiany Studium, zgodnie z art. 17 *ustawy o zmianie ustawy - Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw*, Gmina zobowiązana jest do utworzenia zbiorów danych przestrzennych w okresie dwóch lat od wejścia w życie powyższego przepisu.

- Wskazane jest dostosowanie Studium do aktualnej polityki przestrzennej określonej na szczeblu wojewódzkim, w szczególności w zakresie planowanego rozwoju układu komunikacyjnego (analiza dokumentów planistycznych wyższego rzędu została przedstawiona w rozdziale 2.). Uchwalenie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego może wywołać konieczność analizy Studium w zakresie wprowadzenia granic krajobrazów priorytetowych oraz aktualizacji przebiegu granic form ochrony przyrody i form ochrony zabytków.

3.3 Analiza wniosków w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

W okresie ostatnich 5 lat czyli od maja 2017 r. do maja 2022 r. do Urzędu Miejskiego w Nasielsku wpłynęło 8 wniosków w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nasielsk. Wśród złożonych wniosków 2 zostały złożone przez organ odpowiedzialny za bezpieczeństwo kraju – Wojewódzki Sztab Wojskowy, 2 przez spółkę Skarbu Państwa, natomiast pozostałe 4 należały do podmiotów prywatnych.

Wojewódzki Sztab Wojskowy w Warszawie w piśmie z 22 lutego 2019 r. złożył wniosek o wprowadzenie strefy ochronnej terenów zamkniętych kompleksu wojskowego w miejscowości Psucin. Wniosek ten jest powonieniem pisma z 26 marca 2015 r. oraz jest powiązany z pismem Regionalnej Bazy Logistycznej Skład Pomiechówek z 09 marca 2016 r., który został złożony w tej samej sprawie. Wniosek Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego został powtórnie złożony 14 września 2020 r.

Polskie Koleje Państwowe S.A. złożyły 2 wnioski dotyczące zabudowy przemysłowo-usługowej w miejscowości Stare Pieścirogi. W obowiązującym Studium tereny te wskazane są pod zainwestowanie produkcyjno-usługowe.

Pozostałe wnioski należące do osób prywatnych dotyczą zmiany przeznaczenia terenów, w celu umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowościach Ciekryn i Lelewo. W obowiązującym Studium tereny wskazane we wnioskach znajdują się poza obszarem rozwoju osadnictwa powyższych miejscowości.

Analizując powyższe wnioski pod względem terminu ich złożenia, należy wskazać, że największe zainteresowanie mieszkańców widoczne było w 2021 r., gdy wpłynęły 4 wnioski. W 2019 r. został złożony 1 wniosek, w 2020 r. 2 wnioski, a w 2022 r. 1 wniosek.

Należy jednocześnie zwrócić uwagę, że w podrozdziale 4.4 została przeprowadzona analiza wniosków złożonych o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych. Prawie 80% z tych wniosków jest niezgodne ze Studium, dlatego w przypadku rozpatrywania potrzeby zmiany Studium należy wziąć pod uwagę powyższe wnioski, mimo iż nie zostały złożone bezpośrednio w odniesieniu do Studium.

PODSUMOWANIE:

W ciągu 5 lat zostało złożonych zaledwie 8 wniosków o zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Tak mała liczba wniosków daje podstawę do stwierdzenia, że kierunek polityki przestrzennej określony w tym dokumencie spełnia oczekiwania i potrzeby mieszkańców i właścicieli nieruchomości. Największą grupę wniosków o zmianę Studium stanowiły prośby o przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w miejscowości Ciekryn, a największe zainteresowanie zmianą Studium miało miejsce w 2021 r.

Z przeprowadzonych analiz wynika, że w zakresie zapotrzebowania mieszkańców, nie ma konieczności podejmowania w najbliższym czasie działań związanych ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Uwzględnienie tych wniosków można rozważyć

w ramach aktualizacji zapisów Studium przeprowadzanej w celu dostosowania do obowiązujących przepisów prawa.

Należy również zwrócić uwagę na wnioski złożone w odniesieniu do sporządzenia lub zmiany planów miejscowych, które są niezgodne z kierunkiem przeznaczenia określonym w Studium (Analiza wniosków o sporządzenie i zmianę planów miejscowych została przedstawiona w podrozdział 4.4.).

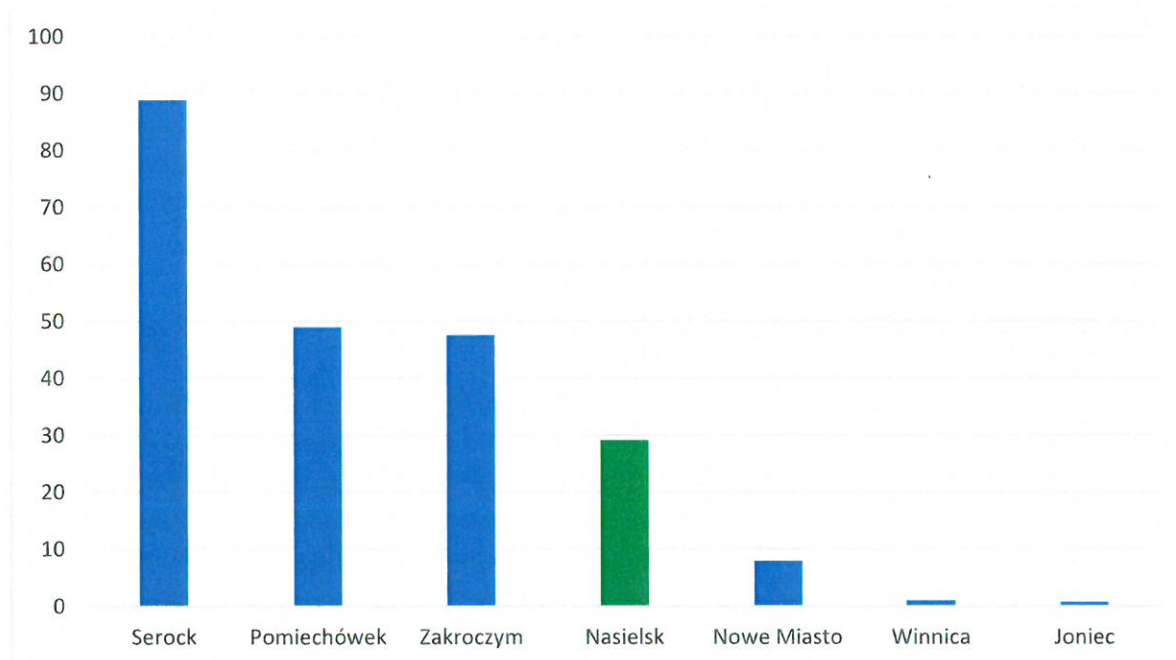
4 Ocena miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest aktem prawa miejscowego w formie uchwały rady gminy. Ustalenia w nim zawarte określają przeznaczenie, warunki zagospodarowania i zabudowy terenu. Plan miejscowy jest jedynym narzędziem planistycznym gminy bezpośrednio kształtującym ład przestrzenny, nadającym, utrwalającym i chroniącym walory urbanistyczne, architektoniczne i krajobrazowe, zapewniających ochronę środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, a także spełniający wymagania w zakresie walorów ekonomicznych, prawa własności, potrzeb obronności i bezpieczeństwa, interesu publicznego oraz związanych z rozwojem komunikacji i infrastruktury technicznej.

4.1 Pokrycie obszaru gminy planami miejscowymi

Zgodnie z danymi z Banku Danych Lokalnych (GUS) w Nasielsku w 2020 roku udział powierzchni objętej obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w powierzchni Gminy wynosił 29,2%. Dla porównania, pokrycie planami miejscowymi w sąsiednich gminach w 2020 roku odpowiednio wynosiło: Joniec – 0,7%, Nowe Miasto – 7,9%, Pomiechówek – 49%, Serock – 88,9%, Świercze – 5,5%, Winnica – 1%, Zakroczym – 47,6%. Istotna jest też powierzchnia i lokalizacja wyżej analizowanych gmin. Zgodnie z danymi z Banku Danych Lokalnych na rok 2020 (data aktualności danych na dzień 01.07.2022), gmina Nasielsk ma powierzchnię 20 577 ha, co oznacza że jest znacznie większa niż gminy sąsiednie. Pozostałe gminy mają następującą powierzchnię: Joniec – 7 315 ha, Nowe Miasto – 11 785 ha, Pomiechówek – 10 268 ha, Serock – 11 029 ha, Świercze – 9 337 ha, Winnica – 11 504 ha, Zakroczym – 7 170 ha. Gmina Serock leży w powiecie legionowskim, Pomiechówek, Zakroczym oraz Nasielsk w powiecie nowodworskim, Nowe Miasto i Joniec w powiecie płońskim, a Winnica w powiecie pułtuskim. Można zauważyć, że udział powierzchni pokrytej planami miejscowymi w powierzchni gminy ogółem jest podobny dla gmin leżących w tych samych powiatach, co jest zapewne wynikiem polityki przestrzennej danego powiatu.

Wykres 3. Zestawienie udziału procentowego powierzchni objętej obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w powierzchni ogółem w gminie Nasielsk oraz gminach sąsiadujących.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Na terenie miasta i gminy Nasielsk obowiązują 22 uchwały w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujące głównie zachodnie oraz centralne tereny. Zgodnie ze stanem na maj 2022 r. Gmina pokryta jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w 29,2 % powierzchni terenu, co stanowi około 6012 ha. Dla porównania w okresie początkowym Analizy tj. w maju 2017 r. pokrycie to wynosiło około 5921 ha, czyli 28,7 % powierzchni Gminy. Porównanie to wskazuje na przyrost o 0,5 % powierzchni terenów Gminy objętych planem miejscowym, czyli o 91 ha.

W okresie objętym powyższą Analizą (od maja 2017 r. do maja 2022 r.) w Gminie opracowano jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Był to Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jaskółowo, gm. Nasielsk – Etap I zatwierdzony uchwałą Nr IV/31/19 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 22 stycznia 2019 r.

W 100% miejscowymi planami pokrytych jest 16 obrębów ewidencyjnych (miejscowości): Nowa Wrona, Dobra Wola, Nowiny, Ciekosyn, Borkowo, Andzin, Lelewo, Zaborze, Dębinki, Miękoszyn, Miękoszynek, Studzianki, Morgi, Mokrzyce Włościańskie, Pieścirogi Nowe, Paulinowo. 14 obrębów ewidencyjnych pokrytych jest częściowo planami miejscowymi, są to: miasto Nasielsk, Budy Siennickie, Cegielnia Psucka, Jaskółowo, Kosewo, Krzyczki Pieniążki, Lubomin, Mogowo, Nuna, Pianowo Bargły, Pieścirogi Stare, Psucin, Siennica, Żabiczyn. Pozostałe miejscowości nie są objęte planami miejscowymi. Obowiązujące plany miejscowe cechują się znaczną powierzchnią. Średnia powierzchnia planów miejscowych wynosi około 278 ha i często obejmuje całą miejscowość (obręb) lub kilka miejscowości. Największym planem miejscowym jest Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gm. Nasielsk dot. zespołu wsi: Borkowo, Ciekosyn, Dobra Wola, Lelewo, Nowiny, Nowa Wrona, Zaborze w rejonie rzek: Wkry, Naruszewki, Nasielnej (uchwała z 1998 r.), której powierzchnia wynosi około 2115 ha i obejmuje 6 miejscowości. Z kolei najmniejszym planem miejscowym jest Zmiana Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gm. Nasielsk dotyczącego działek położonych we wsiach: Cegielnia Psucka, Lubominek, Miękoszynek, Paulinowo, Pianowo Bargły, Psucin, Studzianki (uchwała z 2001 r.) o powierzchni 1 ha. Na terenie miasta Nasielsk obowiązują trzy plany: Zmiana Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Nasielska i Wsi podmiejskich obejmującej obszar przy ul. Piłsudskiego w m. Nasielsk, przyjęta uchwałą z 2004 r. i

obejmująca tereny w południowej części miasta, Zmiana Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Nasielska i Wsi Podmiejskich, przyjęta uchwałą z 2005 r. i obowiązująca w południowo-zachodniej części miasta oraz Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obszaru przy ul. Kolejowej w Nasielsku, przyjęty uchwałą z 2005 r. i obejmujący tereny zachodnie.

Analizując pokrycie planami miejscowymi w Gminie, należy wskazać, iż plany miejscowe skoncentrowane są głównie w zachodniej i południowej części. W niewielkim stopniu zlokalizowane są we wschodniej i centralnej części Gminy. Takie rozmieszczenie planów miejscowych świadczy o świadomych działaniach planistycznych ukierunkowanych na zapewnieniu ochronny terenom najcenniejszym przyrodniczo, związanym z rzeką Wkrą przed niekontrolowanym rozwojem zabudowy letniskowej i mieszkaniowej oraz jednoczesnym zapewnieniu ochrony ludzi i dóbr materialnych przed zagrożeniem powodziowym jakie występuje na tych terenach.

Tabela 9. Wykaz obowiązujących planów miejscowych (stan na maj 2022 r.)

I.p.	Numer uchwały	Nazwa planu	Data i miejsce publikacji	Przeważające przeznaczenie	Powierzchnia	Zmiany /uchylenie planu miejscowego
1	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XXV/161/96 z dnia 25 listopada 1996 r.	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gm. Nasielsk obejmująca fragment wsi Krzyczki Pieniędzy	12 maja 1997r. Dz. U. Woj. Ciechanowskiego Nr 11 poz. 64	teren eksploatacji żwiru	3,7 ha	-
2	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XXIX/192/97 z dnia 3 kwietnia 1997 r.	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gm. Nasielsk obejmująca fragment wsi Jaskółkowo	12 maja 1997r. Dz. U. Woj. Ciechanowskiego Nr 11 poz. 66	teren komunalnego składowiska odpadów	7 ha	-
3	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XXXVIII/273/98 z dnia 18 czerwca 1998 r.	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gm. Nasielsk dot. zespołu wsi: Borkowo, Ciekosyn, Dobra Wola, Lelewo, Nowiny, Nowa Wrona, Zaborzec w rejonie rzek: Wkry, Naruszewki, Nasielnej	19 sierpnia 1998 r. Dz. U. Woj. Ciechanowskiego Nr 25 poz. 124	tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy letniskowej, teren usług, tereny rolnicze, lasy	2115 ha	Plan nie obowiązuje w części wsi Ciekosyn (mpzp w 2007 r. – pozycja nr 14 .)
4	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XXIX/204/01 z dnia 3 października 2001 r.	Zmiana Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gm. Nasielsk dotyczącego działek położonych we wsiach: Cegielnia Psucka, Lubominek, Miękoszynek, Paulinowo, Pianowo Bargły, Psucin, Studzianki	22 grudnia 2001 r. Dz. U. Woj. Maz. Nr 279 poz. 7809	Cegielnia Psucka, Pianowo, Bargły - tereny zabudowy zagrodowej z przetwórstwem rolno-spożywczym Lubominek, Psucin – tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami	1 ha	Plan nie obowiązuje w Miękoszynie i Studziankach (zmiana mpzp w 2003 r. -Pozycja nr 8.) Plan nie obowiązuje w Paulinowie (zmiana mpzp w 2003 r. – pozycja nr 9 .)
5	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XXXV/259/02 z dnia 26 czerwca 2002 r.	Zmiana Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gm. Nasielsk dotycząca działek we wsi Nuna	29 sierpnia 2002 r. Dz. U. Woj. Maz. Nr 230 poz. 5830	tereny usług zdrowia i opieki społecznej (funkcja uzupełniająca – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej)	8,6 ha	-

6	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr V/48/03 z dnia 26 lutego 2003 r.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gm. Nasielsk obejmująca zespół wsi: Mogowo, Siennica, Pieścirogi Stare	16 maja 2003 r. Dz.U. Woj. Maz. Nr 131 poz. 3215	tereny przemysłowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej, tereny usług, tereny przemysłu, składy, usług, tereny rolnicze, tereny zieleni urządzonej, lasy	253 ha	Plan nie obowiązujący w późniejszej części (zmiana mpzp w 2010 r. – pozycja nr 16.)
7	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XII/89/03 z dnia 31 lipca 2003 r.	Zmiana Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nasielsk dotyczącej terenu położonego we wsi Chrycyno	23 września 2003 r. Dz. U. Woj. Maz. Nr 247 poz. 6493	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	7 ha	
8	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XVII/117/03 z dnia 13 listopada 2003 r.	Zmiana Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gm. Nasielsk dotyczącej wsi Dębinki, Miękoszyn-Miękoszynek, Studzianki	19 stycznia 2004 r. Dz. U. Woj. Maz. Nr 11 poz. 437	tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy letniskowej, tereny usług i rzemiosła, tereny usług oświaty, tereny usług sportu, tereny oczyszczalni ścieków	1238 ha	
9	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr LVIII/406/14 z dnia 30 października 2014 r.	Zmiana Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego gminy Nasielsk dot. wsi Dębinki, Miękoszyn-Miękoszynek, Studzianki	8 stycznia 2015 r. Dz. U. Woj. Maz. poz. 139	wykreślenie dopuszczenia realizacji „wiatrowni”	-	
	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XIX/127/03 z dnia 4 grudnia 2003 r.	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gm. Nasielsk dotyczącej wsi Paulinowo	23 lutego 2004 r. Dz. U. Woj. Maz. Nr 37 poz.1090	tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług, tereny usług sportu i turystyki	311 ha	

10	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XXVI/167/04 z dnia 29 kwietnia 2004 r.	Zmiana Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przemysłowego Miasta Nasielska i Wsi podmiejskich obejmującej obszar przy ul. Piłsudskiego w m. Nasielsk	19 lipca 2004 r. Dz. U. Woj. Maz. Nr78 poz.4620	tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny jednorodzinnej, tereny przemysłowe, usługi, tereny usług gospodarczych i rzemiosła	79,5 ha	
11	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XLVII/315/05 z dnia 21 września 2005 r.	Zmiana Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przemysłowego Miasta Nasielska i Wsi Podmiejskich	21 września 2005 r. Dz. U. Woj. Maz. Nr 274 poz.9517	tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny jednorodzinnej, tereny usług, tereny przemysłowe, tereny usług gospodarczych i rzemiosła	42 ha	
12	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XLVIII/316/05 z dnia 21 września 2005 r.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przemysłowego obszaru przy ul. Kolejowej w Nasielsku	14 grudnia 2005 r. Dz. U. Woj. Maz. Nr 274 poz. 9918	tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny jednorodzinnej, tereny usług, tereny przemysłowe, tereny usług gospodarczych i rzemiosła, teren cmentarza, las	54,5 ha	
13	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr LI/338/05 z dnia 8 grudnia 2005 r.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przemysłowego Gminy Nasielsk dot. terenów we wsi Żabiczyn	22 marca 2006 r. Dz. U. Woj. Maz. Nr 56 poz. 1787	tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, lasy	12 ha	
14	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr X/66/07 z dnia 6 czerwca 2007 r.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przemysłowego Gminy Nasielsk dot. fragmentu wsi Ciekosyn	14 listopada 2007 r. Dz. U. Woj. Maz. Nr 230 poz. 6672	tereny zabudowy letniskowej, lasy, tereny zalewowe	25,5 ha	
15	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XXXII/218/09 z dnia 29 stycznia 2009 r.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przemysłowego Gminy Nasielsk, obejmującego obszar wsi: Nowe Pieścirogi, Stare Pieścirogi, Mogowo, Morgi, Mokrzyce Włociańskie	20 czerwca 2009r. Dz. U. Woj. Maz. Nr 95 poz. 2646 dnia	tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny usług, tereny usług oświaty, tereny usług i oczyszczalni	859 ha	Plan nie obowiązuje w części zmienionej w 2010 r. pozycja 16.

16	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr III/17/10 z dnia 22 grudnia 2010 r.	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nasielsk, obejmującego obszar wsi: Nowe Pieścirogi, Stare Pieścirogi, Mogowo, Morgi, Mokrzyce Włociańskie, dotyczącej części miejscowości Stare Pieścirogi	14 kwietnia 2011 r. Dz.U. Woj. Maz. Nr 56 poz. 1836	ścieków, tereny cmentarza, lasy tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej tereny usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej tereny usług, produkcji, składów i magazynów, tereny rolnicze, lasy	16,78 ha	
17	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XVIII/150/12 z dnia 23 lutego 2012 r.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nasielsk dotyczący części wsi Budy Siennickie	25 maja 2012 r. Dz. U. Woj. Maz. poz. 4334	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny rolnicze, lasy	16,7 ha	
18	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XXXVIII/273/13 z dnia 26 czerwca 2013 r.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nasielsk obejmujący obszar wsi Andzin	16 sierpnia 2013 r. Dz. U. Woj. Maz. poz. 9268	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy letniskowej tereny rolnicze, lasy	367,7 ha	
19	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XLVI/330/13 z dnia 27 grudnia 2013 r.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nasielsk obejmujący obszar wsi Lelewo	25 lutego 2014 r. Dz. U. Woj. Maz. poz. 1769	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy letniskowej, tereny rolnicze, lasy zagrodowej, teren zabytkowej zabudowy dworskiej z zielenią parkową, tereny rolnicze, lasy	411 ha	Wyrok WSA z 2014 r. Syg. Akt IV SA/Wa 906/14 unieważnił mpzp na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, których dopuszcza zabudowę
20	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XV/86/15 z dnia 8 października 2015 r.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nasielsk obejmujący część wsi Zaborze	27 listopada 2015 r. Dz. U. Woj. Maz. poz. 9684	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej	92,8 ha	

21	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr IV/31/19 z dnia 22 stycznia 2019 r.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla części wsi Jaskófewo, gm. Nasielsk - Etap I	1 marca 2019 r. Dz. U. Woj. Maz. poz. 2821	teren rolniczy tereny zabudowy zagrodowej, tereny rolnicze, lasy, tereny do zalesienia	91 ha	
----	---	--	--	---	-------	--

PODSUMOWANIE:

Powyższe analizy wykazały, że obszar miasta i gminy Nasielska prawie w 30% pokryty jest planami miejscowymi, co stanowi średni poziom pokrycia w porównaniu z gminami sąsiadującymi z Nasielskiem. Zgodnie z aktualnym stanem dokumentów planistycznych obecnie obowiązują 22 uchwały. Większość planów miejscowych obejmuje swym zasięgiem całe miejscowości (obrębny), głównie w zachodniej, a także w południowej, środkowej i wschodniej części Gminy. Są to obszary, dla których istota uchwalenia planów miejscowych wynikała z konieczności ochrony zasobów przyrodniczych tych terenów przed wzmogoną presją niekontrolowanego rozwoju zabudowy letniskowej oraz jednoczesnym ograniczeniem zabudowy na obszarach zagrożonych powodzią.

Na pozostałych terenach (w tym na znacznej części terenów miasta Nasielsk), które stanowią 70% powierzchni Gminy, brak jest planów miejscowych, co wskazuje na możliwość rozwoju zabudowy, w tym realizacji zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego (art. 59 upzp). Na takich terenach brak jest konkretnych uregulowań prawnych, które silnie, jednoznacznie i całościowo kształtowałyby ład przestrzenny. Obszary te narażone są w znacznym stopniu na obniżenie walorów kompozycyjno-estetycznych, a także przekłada się to na konkretne straty przestrzenne związane z możliwością rozbudowy w Gminie infrastruktury komunikacyjnej, technicznej, środowiskowej oraz z możliwością lokalizowania usług publicznych.

Jednocześnie należy wskazać, że udział procentowy terenów pokrytych planami miejscowymi jest znacznie wyższy w doniesieniu do terenów, na których może rozwijać się osadnictwo tj. z wykluczeniem terenów zamkniętych, terenów lasów, gruntów rolnych, objętych prawną ochroną przyrody, obszarów zagrożonych powodzią.

4.2 Struktura przeznaczenia terenów w obowiązujących planach miejscowych

W powierzchni terenów objętych planami miejscowymi największy udział, 52,23% stanowią tereny przeznaczone pod rolnictwo. Ich łączna powierzchnia wynosi 3201,6 ha. Znaczną powierzchnię zajmują również tereny lasów (1293 ha, co stanowi 21,13%), których udział procentowy wraz z innymi terenami zieleni (terenami zieleni urządzonej, terenami cmentarzy oraz terenami zieleni nieurządzonej wyznaczonej na terenach szczególnego zagrożenia powodzią) wynosi 23,96%.

Tereny przeznaczone pod zabudowę zajmują obszary o łącznej powierzchni 1134,67 ha, co stanowi 18,62% ogólnej powierzchni objętej planami miejscowymi. Wśród terenów zabudowanych przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o łącznej powierzchni 488,48 ha (42% powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę), zabudowa letniskowa o łącznej powierzchni 181,11 ha (15%) oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa o łącznej powierzchni 161,87 ha (14%). Tereny usług i przemysłu skoncentrowane są głównie w środkowej części Gminy, na terenie miasta Nasielsk oraz w miejscowościach z nim sąsiadujących: Kosewo, Pieścirogi Stare, Siennica, Paulinowo, a także dalej w miejscowościach Krzyczki Pieniążki i Nuna. Łącznie tereny te zajmują powierzchnię 185,75 ha, co stanowi około 18,5 % powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę. Należy podkreślić, że tereny wskazane w planach miejscowych pod zabudowę stanowią zarówno tereny już zabudowane oraz tereny docelowo wskazane do zagospodarowania.

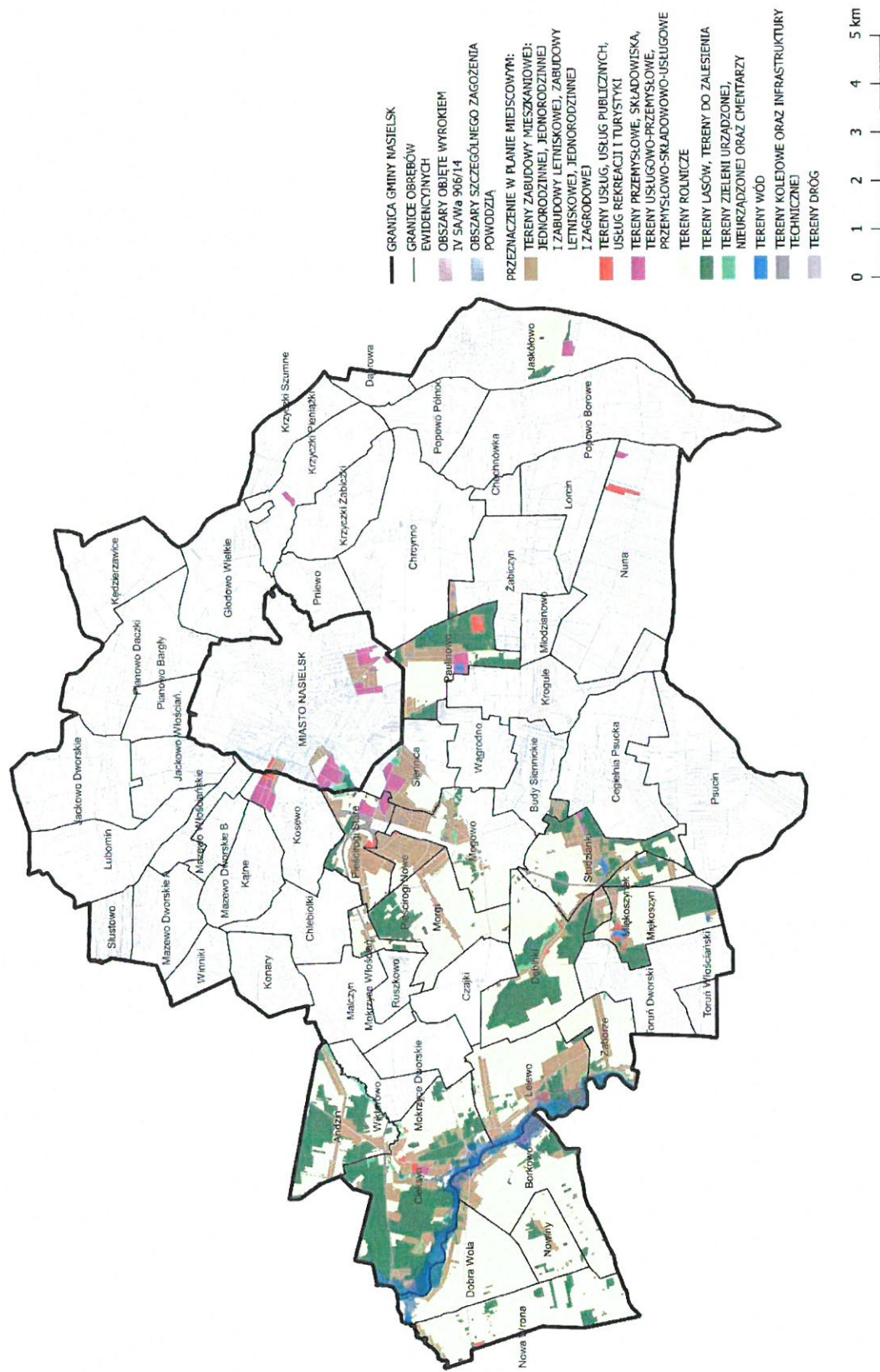
We wschodniej oraz południowej części Gminy, w miejscowościach Dobra Wola, Cieksyn, Dębinki, Miękoszyn, Paulinowo i Żabiczyn, zostały wyznaczone tereny usług rekreacji i turystyki. Zajmują łącznie powierzchnię 20,63 ha (0,34% powierzchni planów miejscowych).

Udział procentowy terenów dróg, terenów kolejowych oraz infrastruktury technicznej kształtuje się na poziomie 4,17%.

Tabela 10. Analiza struktury przeznaczenia terenów w obowiązujących planach miejscowych

Przeznaczenie terenów w planach miejscowych		Powierzchnia [ha]	Udział procentowy	
tereny zabudowane	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	488,46	7,98%	
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy letniskowej	40,18	0,67%	
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej	161,87	2,64%	
	tereny zabudowy letniskowej	181,11	2,96%	
	tereny zabudowy zagrodowej	25,16	0,41%	
	tereny przemysłowe	30,41	0,58%	
	tereny przemysłowo-składowo-usługowe	49,06	0,80%	
	tereny usług	3,93	0,06%	
	tereny usługowo-przemysłowe	40,3	0,66%	
	tereny usługowo-przemysłowe związane z rolnictwem	62,05	1,01%	
	tereny usług publicznych	23,97	0,39%	
	tereny usług rekreacji i turystyki	20,63	0,34%	
	składowiska	7,54	0,12%	
	tereny komunikacji i infrastruktury	tereny dróg	181,79	2,97%
		tereny kolejowe	55,88	0,91%
tereny infrastruktury technicznej		17,54	0,29%	
tereny niezabudowane	tereny rolnicze	3201,6	52,23%	
	tereny zieleni	tereny zieleni urządzonej	2,97	0,05%
		tereny cmentarzy	10,17	0,17%
		tereny lasów, tereny do zalesienia	1293	21,13%
		tereny zieleni nieurządzonej	152,63	2,49%
	tereny wód	70,07	1,14%	
łącznie powierzchnia planów miejscowych		6120,32	100%	

Rys 9. Przeznaczenie terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta i Gminy Naselsk.

PODSUMOWANIE:

Powyższe analizy wskazują, że struktura funkcjonalna - przestrzenna w obowiązujących planach miejscowych jest w znacznym stopniu uwarunkowana lokalizacją obszarów objętych planami miejscowymi (rozmieszczenie planów miejscowych na terenie Gminy zostało przedstawione w podrozdziale 4.1) względem Gminy i rozmieszczenia poszczególnych jej zasobów środowiskowych. Ustalenia planistyczne (zwłaszcza przeznaczenie) określone w planach miejscowych, wynikające ze specyfiki danego obszaru (miejscowości), wyznacza ramy działań w zakresie zagospodarowania, w tym inwestowania budowlanego oraz wskazuje konkretny dalszy kierunek rozwoju poszczególnych obszarów (miejscowości).

Odnosząc się do powyższego stwierdzenia należy wskazać, że tereny zabudowy lotniskowej zostały wyznaczone głównie na terenach zachodnich w okolicy rzeki Wkry. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowią obszary, w których wykształciła się struktura osadnicza, z kolei tereny usług i przemysłu skoncentrowane zostały na terenach miasta Nasielsk i w jego okolicach. Podkreślić należy, że znaczny udział terenów wskazanych w planach miejscowych pod zabudowę stanowią tereny już zabudowane, a tereny przeznaczone pod nowe zainwestowanie stanowią przestrzenną kontynuację danej funkcji.

Dodatkowo w strukturze funkcjonalno-przestrzennej określonej w planach miejscowych, znaczny udział stanowią tereny niezabudowane: tereny zieleni, tereny rolnicze oraz tereny wód, które łącznie zajmują ponad 76,5 % powierzchni terenów objętych planami miejscowymi, co wynika z uwarunkowań środowiskowych wskazujących na zachowanie tych terenów jako wolnych od zabudowy.

4.3 Zgodność planów miejscowych z obowiązującymi przepisami prawa

Wymagania dotyczące miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zawarte są w art. 15 i 16 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego były sporządzane w latach 1996 – 2019, w różnych warunkach prawnych, dlatego też odpowiadają różnym standardom oraz zawierają różny zakres i formę zapisów ustaleń planistycznych. Należy zaznaczyć, że na przestrzeni tych lat nastąpiły zmiany w ww. przepisach w zakresie planowania przestrzennego.

Najistotniejszą zmianą było przyjęcie w 2003 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co daje podstawę do wyodrębnienia dwóch zasadniczych grup planów miejscowych obowiązujących w Gminie: plany sporządzone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym oraz plany sporządzone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tabela 11. Analiza zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym z art. 15, 16 i 67 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

pkt	wymagania ujęte w przepisach	Analiza zgodności planów miejscowych
art. 15 ust 2 w planie miejscowym określa się obowiązkowo:		
1)	przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	W planach miejscowych zostały wskazane przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające. Dodatkowo w Uchwale Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XLVII/315/05 z dnia 21 września 2005 r. oraz Uchwale Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XLVII/316/05 z dnia 21 września 2005 r. zostały wprowadzone orientacyjne linie rozgraniczające do uściślenia na etapie projektowania inwestycji.
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	W planach miejscowych zostały wprowadzone ustalenia w tym zakresie. W Uchwale Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XXXVIII/273/98 z dnia 18 czerwca 1998 r. brak linii zabudowy w części graficznej planu, natomiast w części tekstowej plan posiada odpowiednie zapisy w tym zakresie. W Uchwale Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XXXV/259/02 z dnia 26 czerwca 2002 r. nie zostały zawarte przepisy w tym zakresie.
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu	W planach miejscowych zostały wprowadzone ustalenia w tym zakresie. W Uchwale Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XXXV/259/02 z dnia 26 czerwca 2002 r. nie zostały zawarte przepisy w tym zakresie. Na rysunku Uchwały Nr XIX/127/03 z dnia 4 grudnia 2003 r. nie zostały wskazane granice Obszaru Chronionego Krajobrazu, natomiast są zapisy odnoszące się do ochrony przyrody. Uchwała Nr XXV/161/96 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 25 listopada 1996 r. nie posiada zapisów dotyczących Nasielsko-Karniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
3a)	zasady kształtowania krajobrazu	W planach miejscowych zostały wprowadzone ustalenia w tym zakresie. W Uchwale Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XXXV/259/02 z dnia 26 czerwca 2002 r. nie zostały zawarte przepisy w tym zakresie.
4)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej	W planach miejscowych, na których zlokalizowane są ww. elementy zostały wprowadzone odpowiednie ustalenia. Na rysunku Uchwały Nr XXXVIII/273/98 z dnia 18 czerwca 1998 r. brak zaznaczonego zabytku, Kościoła Parafialnego pw. Św. Doroty.
5)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	Część planów miejscowych nie posiada ustaleń odnoszących się do ww. zagadnienia.

6)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:	W planach miejscowych nie został określony wskaźnik maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy. W pięciu najstarszych planach miejscowych (Uchwała Nr XXXVIII/273/98 z dnia 18 czerwca 1998 r., Uchwała Nr XXIX/204/01 z dnia 3 października 2001 r., Uchwała Nr XXXV/259/02 z dnia 26 czerwca 2002 r., Uchwała Nr V /48/03 z dnia 26 lutego 2003 r., Uchwała Nr XII/89/03 z dnia 31 lipca 2003 r.) nie został ustalony minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. W większości planów miejscowych maksymalna wysokość zabudowy została ustalona w kondygnacjach. Znaczna liczba planów miejscowych nie posiada szczegółowych ustaleń w zakresie standardów parkingowych. Zawierają ustalenie wskazujące na zapewnienie niezbędnej liczby miejsc do parkowania. Na rysunkach większości planów miejscowych linie zabudowy wyznaczone są wyłącznie od dróg publicznych.
7)	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa	Plany miejscowe posiadają odpowiednie ustalenia w zależności od lokalizacji w ich granicach terenów lub obiektów podlegających ochronie. Na rysunku Uchwały Nr XIX/127/03 z dnia 4 grudnia 2003 r. nie zostały wskazane granice Nasielsko-Karniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, natomiast są zapisy odnoszące się do ochrony przyrody. Uchwała Nr XXV/161/96 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 25 listopada 1996 r. nie posiada zapisów dotyczących Nasielsko-Karniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
8)	szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	Plany miejscowe nie posiadają odpowiednich zapisów w tym zakresie.
9)	szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	Plany miejscowe posiadają odpowiednie ustalenia w zależności od warunków terenów.
10)	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	W planach miejscowych zostały wprowadzone odpowiednie ustalenia. Uchwała Nr XXIX/192/97 z dnia 3 kwietnia 1997 r. oraz Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XXXVIII/273/98 z dnia 18 czerwca 1998 r. nie posiadają klasyfikacji dróg zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa.
11)	sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	Większość planów miejscowych nie posiada ustaleń odnoszących się do ww. zagadnienia.
12)	stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości	W planach miejscowych zostały wprowadzone odpowiednie ustalenia.
art. 15 ust 3 w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:		

1)	granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości	Większość planów miejscowych nie posiada ustaleń odnoszących się do ww. zagadnienia.
2)	granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej	Uchwała Nr XXXVIII/273/98 z dnia 18 czerwca 1998 r. posiada ustalenia w tym zakresie.
3)	granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji	Plany miejscowe nie posiadają ustaleń odnoszących się do ww. zagadnienia.
3a)	granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko	Plany miejscowe nie posiadają ustaleń odnoszących się do ww. zagadnienia.
4)	granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a	Plany miejscowe nie posiadają ustaleń odnoszących się do ww. zagadnienia (ten element kształtowania przestrzeni nie dotyczy gminy Nasielsk, brak odpowiednich zapisów w Studium).
4a)	granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym	W planach miejscowych zostały wprowadzone odpowiednie ustalenia.
4b)	granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa	Nie dotyczy części planów miejscowych. W Uchwale Nr XLVII/315/05 z dnia 21 września 2005 r. dnia 21 września 2005 r. oraz Uchwale Nr XLVII/316/05 z dnia 21 września 2005 r. występuje niezgodność opisu dróg na rysunku w legendzie z tekstem planu w zakresie nazewnictwa (ulica – droga).
5)	granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych	Plany miejscowe nie posiadają ustaleń odnoszących się do ww. zagadnienia.
6)	granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej,	Nie dotyczy planów miejscowych.

	określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady	
7)	granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych	Nie dotyczy większości planów miejscowych. Odpowiednie ustalenia zostały wprowadzone w Uchwale Nr XVII/117/03 z dnia 13 listopada 2003 r.
8)	sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów	Plany miejscowe posiadają ustalenia dotyczące usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg. Brak jest ustaleń dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych.
9)	minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych	W planach miejscowych zostały wprowadzone odpowiednie ustalenia.
	Art. 15 ust. 4 możliwość lokalizacji mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich instalacji	Plany miejscowe nie posiadają ustaleń odnoszących się do ww. zagadnienia.
	Art. 16 ust.1 sporządzenie planu w skali 1:1000, w szczególnie uzasadnionych przypadkach w skali 1:500 lub 1:2000, w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000	Rysunek Uchwały Nr XLVII/316/05 z dnia 21 września 2005 r. został sporządzony w skali 1: 1000. Pozostałe plany miejscowe posiadają rysunki w skali 1: 5000 lub 1: 500.
	Art. 67 a zbiór danych przestrzennych	Brak danych przestrzennych.

Tabela 12. Analiza zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z art. 15, 16 i 67 ww. ustawy.

pk t	wymagania ujęte w przepisach	Analiza zgodności planów miejscowych
art. 15 ust 2 w planie miejscowym określa się obowiązkowo:		
1)	przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	W planach miejscowych zostały wprowadzone odpowiednie ustalenia tym zakresie.

2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	W planach miejscowych zostały wprowadzone odpowiednie ustalenia tym zakresie.
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu	W planach miejscowych zostały wprowadzone odpowiednie ustalenia tym zakresie.
3a)	zasady kształtowania krajobrazu	W planach miejscowych zostały wprowadzone odpowiednie ustalenia tym zakresie.
4)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej	W planach miejscowych, na których zlokalizowane są ww. elementy zostały wprowadzone odpowiednie ustalenia. W Uchwale Nr XV/86/15 z dnia 8 października 2015 r. nie zostały wprowadzone zasady dotyczące ochrony dóbr kultury współczesnej.
5)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	W planach miejscowych zostały wprowadzone odpowiednie ustalenia w tym zakresie.
6)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów	W Uchwale Nr LI/338/05 z dnia 8 grudnia 2005 r., Uchwale Nr X/66/07 z dnia 6 czerwca 2007 r., Uchwale Nr XXXII/218/09 z dnia 29 stycznia 2009 r. nie zostały określone wskaźniki maksymalnej i minimalnej intensywności. W Uchwale Nr XXXII/218/09 z dnia 29 stycznia 2009 r. brak jest ustalenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W Uchwale Nr XXXII/218/09 z dnia 29 stycznia 2009 r. wysokość zabudowy została określona w kondygnacjach.
7)	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa	W planach miejscowych zostały wprowadzone odpowiednie ustalenia tym zakresie.
8)	szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	W planach miejscowych zostały wprowadzone odpowiednie ustalenia w tym zakresie.
9)	szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	Plany miejscowe posiadają odpowiednie ustalenia w zależności od warunków terenów.
10)	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	W planach miejscowych zostały wprowadzone odpowiednie ustalenia w tym zakresie.
11)	sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	W planach miejscowych zostały wprowadzone odpowiednie ustalenia w tym zakresie.

12)	stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości	W planach miejscowych zostały wprowadzone odpowiednie ustalenia w tym zakresie.
art. 15 ust 3 w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:		
1)	granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości	W planach miejscowych nie zostały wprowadzone ustalenia w tym zakresie.
2)	granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej	W planach miejscowych nie zostały wprowadzone ustalenia w tym zakresie.
3)	granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji	W planach miejscowych nie zostały wprowadzone ustalenia w tym zakresie.
3a)	granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko	W planach miejscowych nie zostały wprowadzone ustalenia w tym zakresie.
4)	granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a	W planach miejscowych nie zostały wprowadzone ustalenia w tym zakresie.
4a)	granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym	W planach miejscowych zostały wprowadzone odpowiednie ustalenia w tym zakresie.
4b)	granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa	Nie dotyczy części planów miejscowych.
5)	granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych	Plany miejscowe nie posiadają ustaleń odnoszących się do ww. zagadnienia.

6)	granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady	Nie dotyczy planów miejscowych.
7)	granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych	Nie dotyczy większości planów miejscowych.
8)	sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów	Plany miejscowe posiadają ustalenia dotyczące usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg. W starszych planach brak jest ustaleń dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych.
9)	minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych	W planach miejscowych zostały wprowadzone odpowiednie ustalenia.
Art. 15 ust. 4 możliwość lokalizacji mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich instalacji		Plany miejscowe uchwalone od 2013 r. posiadają ustalenia odnoszące się do ww. zagadnienia.
Art. 16 ust.1 sporządzenie planu w skali 1:1000, w szczególnie uzasadnionych przypadkach w skali 1:500 lub 1:2000, w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000		Rysunki planów miejscowych uchwalonych do 2012 r. zostały sporządzone w skali 1:1000. Nowsze plany miejscowe posiadają rysunki w skali 1: 2000.
Art. 67 a zbiór danych przestrzennych		Brak danych przestrzennych.

Nawiązując do art. 67a, który wskazuje na konieczność tworzenia danych przestrzennych planów miejscowych, należy wskazać, że w przypadku obowiązujących planów miejscowych ma zastosowanie art. 17 ustawy o zmianie ustawy - Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw nakładający obowiązek utworzenia powyższych zbiorów danych przestrzennych w okresie dwóch lat od wejścia w życie ww. przepisów.

W zakresie aktu wykonawczego ustawy, została też dokonana zmiana całego dokumentu prawnego. Od 27 września 2003 r. do 24 grudnia 2021 r. obowiązywało Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego, które zostało zastąpione nowo obowiązującym Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 13. Analiza zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

pkt	wymagania ujęte w przepisach	Analiza zgodności planów miejscowych
§3 Część tekstowa projektu planu miejscowego zawiera:		
1)	określenie podstawy prawnej podjęcia uchwały	W uchwałach została podana podstawa prawna.
2)	określenie integralnych części uchwały	W planach miejscowych zostały wskazane rysunki stanowiące integralną część planów miejscowych. W Uchwale Nr LVIII/406/14 z dnia 30 października 2014 r. wskazano, że zmiana nie podlega załącznik graficzny.
§4 Ustalenia części tekstowej projektu planu miejscowego formułuje się zgodnie z następującymi wymogami		
1)	ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawierają określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, w tym nazwę klasy przeznaczenia terenu oraz symbol wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów, zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia	Dla przeznaczeń terenów ustalonych w planach miejscowych została zastosowana numeracja i symbolika, która nieznacznie różni się od wytycznych sformułowanych w załączniku do rozporządzenia. W Uchwale Nr XXXVIII/273/98 dnia 18 czerwca 1998 r. tereny R, ZN nie mają numeracji.
2) – 15)	ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawierają określenie: a) cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji, b) nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów	Analiza w ww. zakresie została przedstawiona w tabelach nr 10 i 11 .
§6	1. W przypadku sporządzania części graficznej projektu planu miejscowego dla inwestycji liniowych oraz dla obszarów o znacznej powierzchni dopuszcza się stosowanie map w skali 1:2000. 2. W przypadku sporządzania części graficznej projektu planu miejscowego obejmującego obszar intensywnej zabudowy, a także dla obszarów przestrzeni publicznej dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500.	Plany miejscowe uchwalone do września 2015 r. posiadają rysunki w skali 1:5000, 1:25000, plany miejscowe sporządzone od grudnia 2005 r. do grudnia 2013 r. posiadają rysunki w skali 1:1000, a nowsze plany miejscowe mają rysunki w skali 1: 2000.
§7 część graficzna planu miejscowego:		
§7 ust. 1 obligatoryjne ustalenia planu miejscowego:		

1)	nazwa planu miejscowego	Plany miejscowe spełniają ww. wymóg.
2)	określenie skali w formie liczbowej i liniowej	Część planów miejscowych nie ma podziałki liniowej.
3)	informację o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz wskazanie kierunku północy	Część planów miejscowych nie posiada ww. elementów.
4)	informacja o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Większość planów miejscowych posiada ww. informację umieszczoną na załączniku graficznym.
5)	wrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem planu miejscowego wraz z legendą zawierającą oznaczenia występujące na tym wyrysie	Plany miejscowe uchwalone do września 2005 r. oraz Uchwała Nr X/66/07 z dnia 6 czerwca 2007 r. nie posiadają wrysu Studium.
6)	legenda	Na rysunkach wszystkich planów miejscowych jest umieszczona legenda. W legendach części planów miejscowych nie ma wyraźnego podziału między ustaleniami i oznaczeniami informacyjnymi.
7)	granice obszaru objętego planem miejscowym	Plany miejscowe spełniają ww. wymóg.
8)	określenie przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich symbole i oznaczenia graficzne wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów	Analiza w ww. zakresie została przedstawiona w tabelach nr 10 i 11 .
9)	linie zabudowy	Analiza w ww. zakresie została przedstawiona w tabelach nr 10 i 11 .
10)	granice i oznaczenia terenów lub obiektów, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 7 upzp	Analiza w ww. zakresie została przedstawiona w tabelach nr 10 i 11 .
§7 ust. 2 fakultatywne ustalenia planu miejscowego:		
1)	granice obszarów, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1-7 upzp	Analiza w ww. zakresie została przedstawiona w tabelach nr 10 i 11 .
2)	oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu	Zastosowane oznaczenia w planach odbiegają znacznie od przyjętych norm.
3)	oznaczenia elementów informacyjnych niebędących ustaleniami projektu planu miejscowego	Część planów miejscowych nie ma wyraźnego podziału między ustaleniami i oznaczeniami informacyjnymi.
§9	standardy symboli, nazw i oznaczeń graficznych	Część planów miejscowych nie ma odpowiednie oznaczeń i kolorystyki.

W myśl art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1, art. 20 ust. 1 upzp obowiązuje warunek nie naruszenia przez plan miejscowy ustaleń Studium. Powyższy wymóg nie oznacza prostego przenoszenia ustaleń Studium do planów miejscowych. Zgodność między treścią Studium, a treścią planu miejscowego rozumie się jako kontynuację zasad zagospodarowania ustalanych ogólnie w Studium, które doprecyzowane są w planach miejscowych w sposób nie prowadzący do zmiany lub modyfikacji tych zapisów. Aktualnie na terenie gminy Nasielsk obowiązuje Studium z 2000 r., które zostało zmienione uchwałami w 2006 r. i 2010 r. oraz Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z 2015 r. Obowiązujące przepisy stanowią zasadę sporządzania planu miejscowego, której naruszenie, stosownie do art. 28 ust. 1 upzp, wywołuje skutek w postaci nieważności planu miejscowego w całości lub w części. Przyjmuje się, że plany miejscowe uchwalone po ostatniej zmianie Studium spełniają powyższe wymaganie: Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nasielsk obejmujący część wsi Zaborze, przyjęty Uchwałą Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XV/86/15 z dnia 8 października 2015 r. oraz Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla części wsi Jaskółtowo, gm. Nasielsk - Etap I, przyjęty Uchwałą Rady Miejskiej w Nasielsku Nr IV/31/19 z dnia 22 stycznia 2019 r.

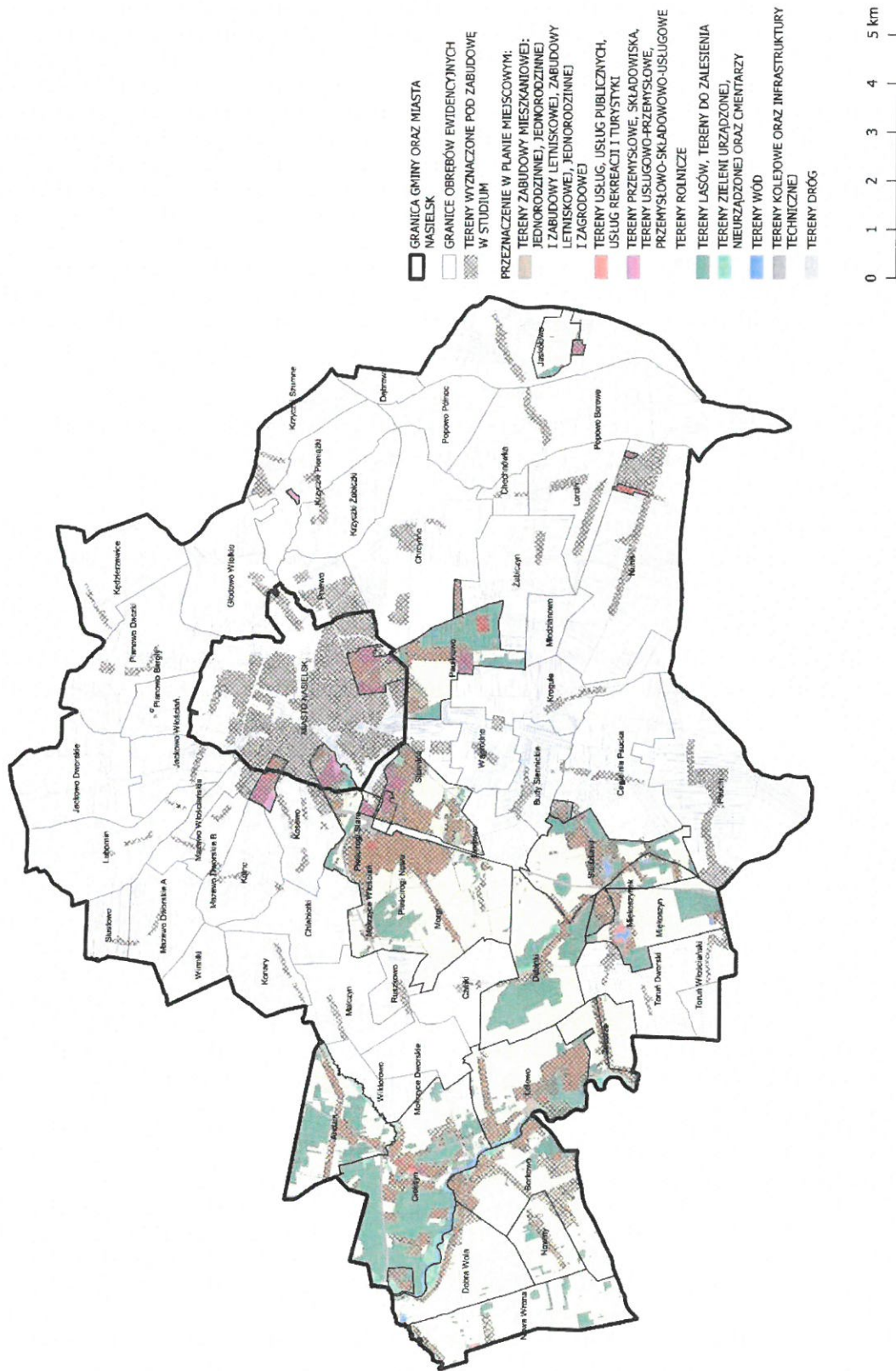
Tabela 14. Analiza zgodności sporządzonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nasielsk

I.p.	Numer uchwały	Nazwa planu	Analiza zgodności planów miejscowych
1	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XXV/161/96 z dnia 25 listopada 1996 r.	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gm. Nasielsk obejmująca fragment wsi Krzyczki Pieniążki	Plan nie narusza ustaleń Studium.
2	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XXIX/192/97 z dnia 3 kwietnia 1997 r.	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gm. Nasielsk obejmująca fragment wsi Jaskółtowo	Plan nie narusza ustaleń Studium.
3	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XXXVIII/273/98 z dnia 18 czerwca 1998 r.	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gm. Nasielsk dot. zespołu wsi: Borkowo, Ciekosyn, Dobra Wola, Lelewo, Nowiny, Nowa Wrona, Zaborze w rejonie rzek: Wkry, Naruszewki, Nasielnej	Plan nie narusza ustaleń Studium. W Studium wyznaczony jest większy zasięg terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową - strefę MU. Różnica ta dotyczy w szczególności terenów w Borkowie, Nowinach, Nowa Wrona, Dobra Wola.
4	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XXIX/204/01 z dnia 3 października 2001 r.	Zmiana Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gm. Nasielsk dotyczącego działek położonych we wsiach: Cegielnia Psucka, Lubominek, Miękoszynek, Paulinowo, Pianowo Bargły, Psucin, Studzianki	Plan nie narusza ustaleń Studium.
5	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr	Zmiana Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania	Plan nie narusza ustaleń Studium.

	XXXV/259/02 z dnia 26 czerwca 2002 r.	Przestrzennego Gm. Nasielsk dotycząca działek we wsi Nuna	
6	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr V/48/03 z dnia 26 lutego 2003 r.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gm. Nasielsk obejmująca zespół wsi: Mogowo, Siennica, Pieścirogi Stare	Plan nie narusza ustaleń Studium. Północny fragment obwodnicy ma inny przebieg.
7	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XII/89/03 z dnia 31 lipca 2003 r.	Zmiana Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nasielsk dotyczącej terenu położonego we wsi Chrcynno	Plan nie narusza ustaleń Studium.
8	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XVII/117/03 z dnia 13 listopada 2003 r.	Zmiana Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gm. Nasielsk dotyczącej wsi Dębinki, Miękoszyn-Miękoszynek, Studzianki	Plan nie narusza ustaleń Studium. W Studium wyznaczony jest większy zasięg terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową MU.
	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr LVIII/406/14 z dnia 30 października 2014 r.	Zmiana Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego gminy Nasielsk dot. wsi Dębinki, Miękoszyn-Miękoszynek, Studzianki	Plan nie narusza ustaleń Studium.
9	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XIX/127/03 z dnia 4 grudnia 2003 r.	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gm. Nasielsk dotyczącej wsi Paulinowo	Plan nie narusza ustaleń Studium. W Studium wyznaczony jest większy zasięg terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową MU.
10	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XXVI/167/04 z dnia 29 kwietnia 2004 r.	Zmiana Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Nasielska i Wsi podmiejskich obejmującej obszar przy ul. Piłsudskiego w m. Nasielsk	Różnica przeznaczenia na fragmencie terenu. W Studium cały teren objęty planem został przeznaczony pod funkcję produkcyjno-usługową PU.
11	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XLVII/315/05 z dnia 21 września 2005 r.	Zmiana Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Nasielska i Wsi Podmiejskich	Plan nie narusza ustaleń Studium.
12	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XLVII/316/05 z dnia 21 września 2005 r.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obszaru przy ul. Kolejowej w Nasielsku	Plan nie narusza ustaleń Studium. W Studium wyznaczony jest większy zasięg terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową MU.
13	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr LI/338/05 z dnia 8 grudnia 2005 r.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nasielsk dot. terenów we wsi Żabiczyn	Plan nie narusza ustaleń Studium.

14	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr X/66/07 z dnia 6 czerwca 2007 r.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nasielsk dot. fragmentu wsi Cieksyn	Plan nie narusza ustaleń Studium.
15	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XXXII/218/09 z dnia 29 stycznia 2009 r.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nasielsk, obejmującego obszar wsi: Nowe Pieścirogi, Stare Pieścirogi, Mogowo, Morgi, Mokrzyce Włociańskie	Plan nie narusza ustaleń Studium. W Studium wyznaczony jest nieznacznie większy zasięg terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową MU.
16	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr III/17/10 z dnia 22 grudnia 2010 r.	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nasielsk, obejmującego obszar wsi: Nowe Pieścirogi, Stare Pieścirogi, Mogowo, Morgi, Mokrzyce Włociańskie, dotyczące części miejscowości Stare Pieścirogi	Plan nie narusza ustaleń Studium. W Studium wyznaczony jest nieznacznie większy zasięg terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową MU.
17	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XVIII/150/12 z dnia 23 lutego 2012 r.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nasielsk dotyczący części wsi Budy Siennickie	Plan nie narusza ustaleń Studium. W Studium wyznaczony jest nieznacznie większy zasięg terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową MU.
18	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XXXVIII/273/13 z dnia 26 czerwca 2013 r.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nasielsk obejmujący obszar wsi Andzin	Plan nie narusza ustaleń Studium.
19	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XLVI/330/13 z dnia 27 grudnia 2013 r.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nasielsk, obejmujący obszar wsi Lelewo	Plan nie narusza ustaleń Studium.
Plany miejscowe sporządzone na podstawie aktualnego Studium			
20	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XV/86/15 z dnia 8 października 2015 r.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nasielsk obejmujący część wsi Zaborze	Plan nie narusza ustaleń Studium.
21	Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku Nr IV/31/19 z dnia 22 stycznia 2019 r.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla części wsi Jaskółowo, gm. Nasielsk - Etap I	Plan nie narusza ustaleń Studium.

Rys 11. Przeznaczenie terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na tle terenów wskazanych pod zabudowę w Studium.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta i Gminy Naselsk.

PODSUMOWANIE:

Przyjęta w 2003 r. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera wytyczne znacząco różniące się od wcześniejszych przepisów w zakresie ustaleń planów miejscowych i sposobu ich formowania, a także samego przebiegu procedury ich sporządzenia. Odnosząc się do powyższego stwierdzenia, przeprowadzone analizy wskazują na odmienny charakter planów sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym oraz planów sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ogólnym podsumowaniu powyższych analizy w zakresie zgodności obowiązujących planów miejscowych z przepisami prawa należy wskazać, że plany te w znacznym stopniu spełniają wymogi art. 15, 16 i 67 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zapisy planów miejscowych także wykazują spójność z kierunkami zagospodarowania określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nasielsk.

W analizach przedstawione zostały braki w obowiązujących planach miejscowych, które mogą wpływać na realizację polityki przestrzennej przyjętej w Gminie, co może skutkować w przyszłości koniecznością podjęcia działań związanych z dostosowaniem tych dokumentów planistycznych do obowiązujących nadrzędnych przepisów prawa. W szczególności dotyczy to następujących zagadnień i elementów, które nie zostały ujęte w obowiązujących planach miejscowych: brak linii zabudowy, brak ustaleń dotyczących obszaru chronionego krajobrazu, brak ustaleń dotyczących ochrony zabytków, brak wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych, a także brak szczegółowych ustaleń w zakresie standardów parkingowych. W obowiązujących planach miejscowych nie ma również zapisów dotyczących możliwości lokalizacji mikroinstalacji z odnawialnych źródeł energii. Znaczna liczba rysunków sporządzonych dla starszych planów miejscowych została wykonana w mniejszej skali niż wynika to z obowiązujących przepisów (art. 16 ust. 1 upzp), co może wpływać na problem z interpretacją ustaleń ujętych wyłącznie w formie graficznej.

Istotne jest również, że plany miejscowe nie posiadają zbioru danych przestrzennych (art. 67 upzp). Odnosząc się do zgodności ze Studium, należy wskazać, że niewielkie fragmenty terenów w dwóch planach miejscowych mają inne przeznaczenie niż określone w kierunkach Studium.

Należy wskazać, że obowiązujące plany miejscowe, zwłaszcza plany miejscowe sporządzane w oparciu o ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r., mimo, iż formalnie odbiegają od obecnej regulacji prawnej (nie wszystkie zapisy, zwłaszcza w starszych planach, są dostosowane do obecnie obowiązujących przepisów), nadal stanowią planistyczne narzędzie prawne umożliwiające prawidłowe prowadzenie procesów inwestycyjnych w Gminie. W tym rozumieniu, plany te należy uznać jako zachowujące aktualność do czasu ewentualnej aktualizacji polityki przestrzennej Gminy przeprowadzonej w ramach zmiany Studium.

4.4 Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym burmistrz prowadzi rejestr wniosków o ich sporządzenie lub zmianę. Wnioski składane są przez właścicieli nieruchomości oraz potencjalnych inwestorów w celu wyrażenia oczekiwań w stosunku do

przeznaczenia i zagospodarowania terenów. Przepisy nie przewidują żadnych procedur, w tym terminów związanych z przyjmowaniem i rozpatrzeniem wniosków.

W myśl art. 32 ust. 1 upzp, w ramach oceny aktualności dokumentów planistycznych należy uwzględnić m.in. wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. W analizowanym okresie tj. od 1 maja 2017 r. do 1 maja 2022 r. do Urzędu Miejskiego w Nasielsku wpłynęło ponad 100 wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Należy zwrócić uwagę, że w ciągu analizowanego okresu nie zarejestrowano wyraźnego wzrostu liczby wniosków. Średniorocznie do Urzędu Miejskiego w Nasielsku wpłynęło około 20 wniosków.

Tabela 15. Liczba wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w podziale na miejscowości w poszczególnych latach.

rok	liczba wniosków	udział procentowy
2017 (8 miesięcy)	7	7%
2018	19	19%
2019	15	15%
2020	23	23%
2021	22	22%
2022 (4 miesiące)	14	14%
łącznie	100	100%

Warty podkreślenia jest fakt, że najwięcej wniosków tj. 70 dotyczyło przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zlokalizowane głównie w miejscowościach Borkowo, Ciekosyn, Nowa Wrona, Nuna Pianowo Daczki, Stare Pieścirogi, Siennica, Studzianki oraz w mieście Nasielsk. Znaczny udział stanowią również postulaty o możliwość lokalizowania zabudowy letniskowej w miejscowościach Borkowo, Ciekosyn, Dębinki i Lelewo.

Tabela 16. Wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowy planów zagospodarowania przestrzennego w podziale na miejscowości.

Miejscowości	Liczba wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w podziale na przeznaczenie											łącznie liczba wniosków	
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy letniskowej	tereny zabudowy letniskowej	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług	tereny zabudowy mieszkaniowej i przemysłowo-usługowe	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług	tereny przemysłowe	tereny usługowo-produkcyjne	tereny wydobywania złóż kopalin	tereny lasów		Inny przedmiot wniosku
Borkowo	2	6	4										12
Cegielnia Psucka			1										1
Ciekosyn		2	6										8
Czajki			1										1
Dębinki		1	1										2
Dobra Wola			2	4								1	7

Kątne			1										1
Kosewo			1							1			2
Krzyczki Pieniążki			1										1
Lelewo		1	1										2
Lubomin			1										1
Miękoszynek			1										1
Mogowo			1										1
Mokrzyce Włociańskie			1										1
Morgi			1										1
Miasto Nasielsk			6				1		2			1	10
Nowa Wrona			6										6
Nowiny					1								1
Nuna			4			1							5
Paulinowo			1							1			2
Pianowo Daczki			4										4
Stare Pieścirogi			9					1					10
Psucin					1								1
Siennica			4										4
Studzianki			14										14
łącznie	2	10	70	4	2	1	1	1	2	1	1	1	100

Zgodnie z przeprowadzoną Analizą, 75 % wniosków dotyczy terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi, pozostałe postulaty stanowią prośbę o przystąpienie do sporządzenia nowych planów miejscowych.

Jednocześnie treść 21 wniosków o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego jest zgodna z kierunkami zagospodarowania wskazanymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nasielsk. Pozostałe 79 wniosków jest niezgodnych z obowiązującym Studium, co oznacza, że w przypadku podjęcia działań zmierzających do ich uwzględnienia, wskazana będzie zmiana Studium we wnioskowanych zakresach.

PODSUMOWANIE:

W ciągu 5 lat do Urzędu Miejskiego w Nasielsku wpłynęło około 100 wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Należy stwierdzić, że jest to mała liczba, która może wskazywać, iż przyjęta polityka związana z planowaniem przestrzennym w Gminie jest odpowiednio dostosowana do zapotrzebowania inwestycyjnego mieszkańców i właścicieli nieruchomości.

Odnosząc się do przedmiotu ujętego w ww. wnioskach, warto podkreślić, że najwięcej z nich dotyczyło przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenach w miejscowościach Borkowo, Ciekryn, Nowa Wrona, Nuna Pianowo Daczki, Stare Pieścirogi, Siennica, Studzianki oraz w mieście Nasielsk.

Należy podkreślić, że zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, złożone wnioski o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego nie wiążą Gminy do podjęcia postępowania w ww. sprawie.

Uwzględnienie wniosków rozstrzyga się w trakcie procedury planistycznej dotyczącej sporządzenia lub zmiany planu miejscowego, po zbadaniu uwarunkowań, w tym zgodności z polityką przestrzenną Gminy oraz uzyskaniu odpowiednich zgód, uzgodnień czy opinii. W ramach ww. procedury Gmina nie jest też zobligowana do uwzględnienia wszystkich postulatów zawartych w złożonych wnioskach.

Istotne jest również, że przeprowadzone analizy wskazały, iż w przypadku prawie 80% wniosków złożonych o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych, podjęcie decyzji o rozpoczęciu procedury planistycznej wskazanej w art. 17 upzp będzie wiązało się z jednoczesną zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nasielsk. W takiej sytuacji optymalnym rozwiązaniem jest przekazanie zebranych wniosków do dalszych prac planistycznych w ramach poszczególnych procedur nad sporządzanymi w przyszłości planami miejscowymi.

4.5 Analiza opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Obecnie w trakcie opracowania jest jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jaskółowo, gm. Nasielsk – Etap II, sporządzany na podstawie Uchwały Nr XLVII/379/18 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 26 kwietnia 2018 r. z późn. zm. Początkowo prace planistyczne obejmowały znaczną część miejscowości Jaskółowo z wyłączeniem działek o nr ew. 382, 383, 384, dla których obowiązuje Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nasielsk dotycząca fragmentu wsi Jaskółowo, przyjęta Uchwałą Nr XXIX/192/97 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 3 kwietnia 1997 r. W związku z opracowaniem projektu uchwały Sejmiku Województwa Mazowieckiego w sprawie Nasielsko-Karniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu została podjęta decyzja o podziale planu miejscowego na dwa etapy. W dniu 30 lipca 2018 r. Rada Miejska w Nasielsku przyjęła Uchwałą Nr L/407/18 w powyższej sprawie, co skutkowało prowadzeniem dwóch odrębnych procedur planistycznych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jaskółowo, gm. Nasielsk – Etap I został przyjęty Uchwałą Nr IV/31/19 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 22 stycznia 2019 r.. Natomiast prace związane ze sporządzeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jaskółowo, gm. Nasielsk – Etap II zostały wstrzymane do czasu przyjęcia przez Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwały w sprawie Nasielsko-Karniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego w 2020 r. zostały przeprowadzone konsultacje publiczne.

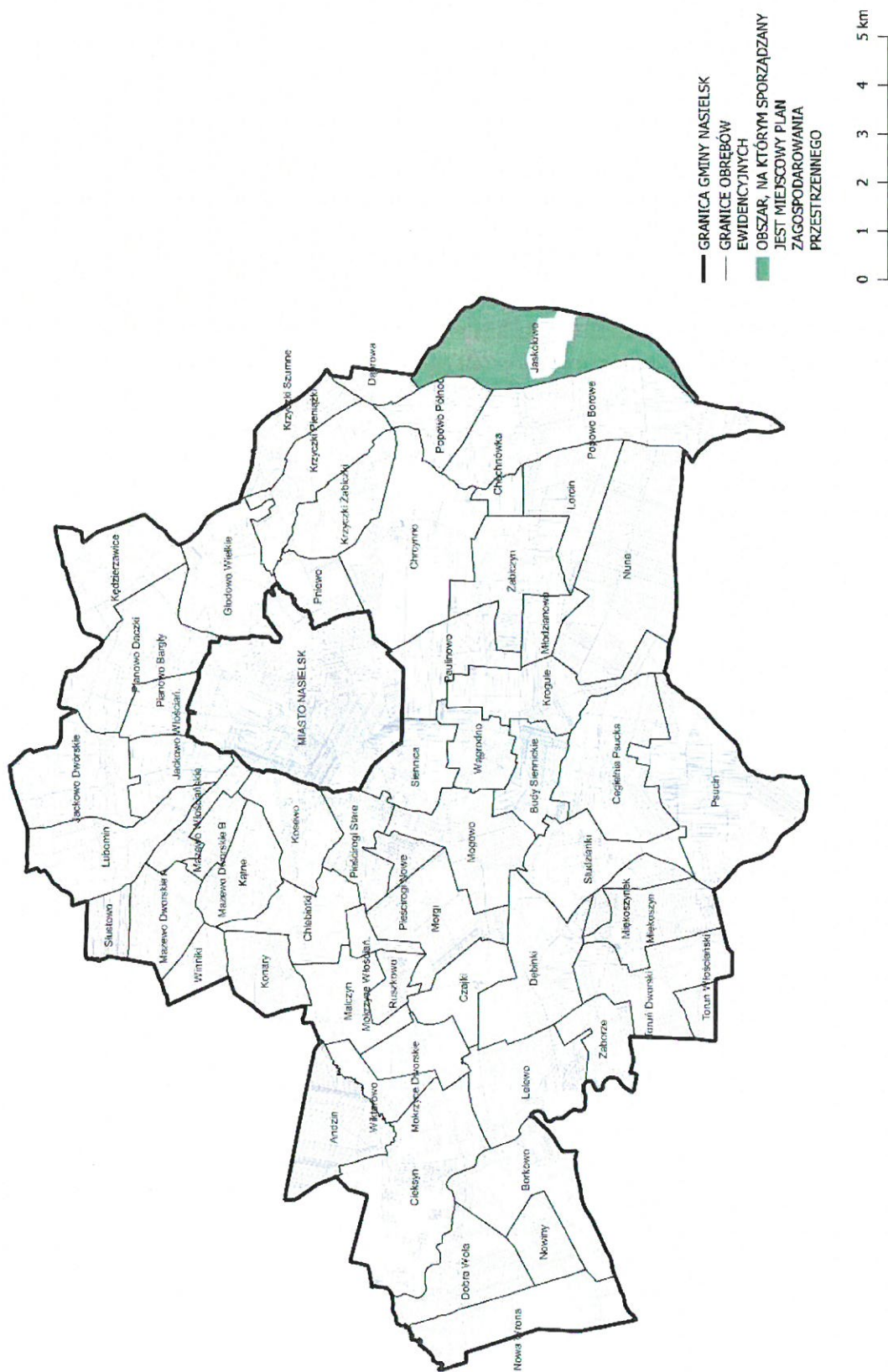
Należy wskazać, że w Analizie z 2015 r. został zawarty wieloletni program sporządzenia planów miejscowych, którego treść została przedstawiona w podrozdziale 1.6. Także w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nasielsk, w części Kierunków, w podrozdziale 3.11. zostały wskazane obszary, dla których Gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: tereny miejscowości, w których występuje największy ruch inwestycyjny oraz tereny, wskazane w Studium pod zabudowę, które obejmuje obowiązek uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. (z późniejszymi zmianami) o ochronie rolnych i leśnych (obowiązku takiego nie ma w przypadku terenów, które wcześniej uzyskały taką zgodę). Obrany kierunek określony w obu ww. dokumentach jest realizowany przez Gminę z uwzględnieniem aktualnego zapotrzebowania inwestycyjnego, w odniesieniu do przestrzennego rozwoju oraz adekwatnie do tempa procesów planistycznych zachodzących w Nasielsku.

PODSUMOWANIE:

Obecnie Gmina jest w trakcie sporządzania jednego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jaskółowo, gm. Nasielsk – Etap II. Aktualnie prace planistyczne nad tym planem miejscowym zostały wstrzymane, ze względu na aktualizację przebiegu granic Nasielsko-Karniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Jak wynika z przeprowadzonych analiz, tempo prac planistycznych w obecnej kadencji 2018 – 2023 nie odbiega od tempa sporządzania planów w latach ubiegłych. W kadencji 2014-2018 Rada Miejska w Nasielsku uchwaliła 2 plany miejscowe. W obecnej kadencji 2018 – 2023 jeden plan miejscowy został sporządzony, a drugi jest w trakcie sporządzania. Jednocześnie analiza wniosków o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego przedstawiona w podrozdziale 4.4 pokazuje, że skala zapotrzebowania na podjęcie nowych prac planistycznych nie wskazuje na konieczność podjęcia pilnych działań w tym zakresie.

Rys 13. Obszary objęte sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta i Gminy Naselsk.

5 Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych lub ich części, wymaga ustalenia w drodze decyzji administracyjnej warunków zabudowy.

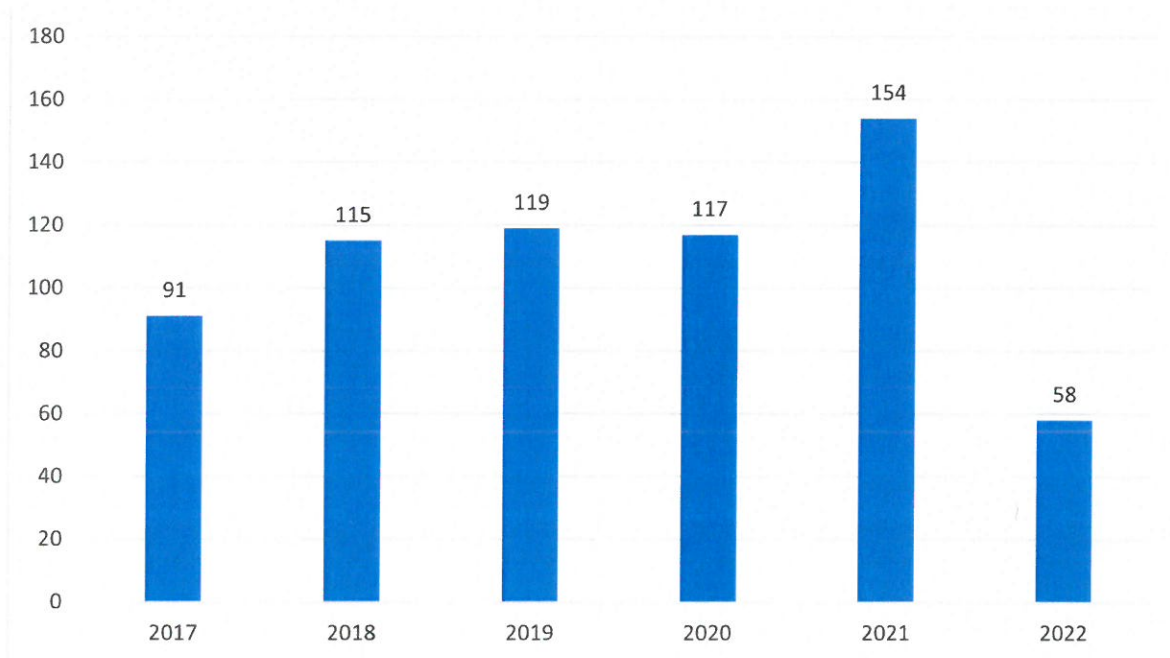
Analizy wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego zostały opracowane na podstawie zbioru postępowań administracyjnych zawartych w rejestrze prowadzonym przez Urząd Miejski w Nasielsku.

5.1 Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy

W analizie uwzględniono decyzje o warunkach zabudowy, które zostały wydane od 1 maja 2017 r. do 1 maja 2022 r. łącznie, w tym okresie wydano 654 decyzje pozytywne, czyli określające warunki sposobu zagospodarowania i docelowego użytkowania terenu inwestycyjnego, które są niezbędne do wystąpienia o pozwolenie na budowę. Znacznie mniej postępowań administracyjnych zostało umorzonych lub wydano decyzję odmowną.

Przeprowadzone analizy wskazują na względnie stały roczny poziom liczby wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Średniorocznie w gminie Nasielsk wydawanych jest 127 decyzji administracyjnych. Dane z roku 2017 oraz 2022 różnią się znacznie od pozostałych lat, ze względu na uwzględnienie w analizie niepełnego roku kalendarzowego. Znacznie odbiegają też dane z 2021 r., w którym nastąpił wzrost wydanych decyzji o warunkach zabudowy. W odniesieniu do 2020 r. liczba ta jest wyższa o 29,4 %, co prawdopodobnie jest konsekwencją wzrostu zapotrzebowania na realizację domów jednorodzinnych w pobliżu aglomeracji warszawskiej, wynikającego ze zmiany stylu życia i pracy (co może pośrednio wiązać się z trwającą pandemią COVID-19).

Wykres 1. Liczba decyzji o warunkach zabudowy wydanych w okresie od maja 2017 r. do maja 2022 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Nasielsku.

W odniesieniu do przestrzennego rozmieszczenia terenów, dla których zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy, zauważalna jest ich równomierna lokalizacja. Średnio na jedną z 46 miejscowości w granicach, których prowadzone były postępowania administracyjne, przypada 14 decyzji.

Najwięcej decyzji zostało wydanych w mieście Nasielsk - 271. Należy zwrócić uwagę, że do 2016 r. miasto Nasielsk objęte było w całości planami miejscowymi. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie Wyrokiem Nr IV SA/WA 2322/16 z dnia 6 grudnia 2016 r. stwierdził nieważność Uchwały Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XLVI/330/10 z dnia 27 kwietnia 2010 r. Obecnie tylko 13,8% powierzchni miasta Nasielsk pokryte jest planami miejscowymi (wykaz obowiązujących planów miejscowych został przedstawiony w podrozdziale 4.2). Pozostała część, w tym centrum miasta Nasielska, o łącznej powierzchni 1099,12 ha tj. 86,2% pozostaje bez planu miejscowego. Taka sytuacja planistyczna powoduje, że w okresie objętym niemniejszą Analizą ponad 41% wydanych decyzji dotyczyło miasta Nasielsk.

W pozostałych miejscowościach liczba decyzji jest znacznie mniejsza: Cegielnia Psucka – 35, Nuna – 31, Kosewo – 29, Psucin 20, w dziesięciu miejscowościach wydanych zostało od 10 do 16 decyzji, natomiast najwięcej jest miejscowości, w których wydano od 1 do 6 decyzji.

Tabela 17. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w podziale na miejscowości.

Miejscowość	Liczba wdanych decyzji	Udział procentowy
Budy Siennickie	10	1,53%
Cegielnia Psucka	35	5,35%
Chechnówka	4	0,61%
Chlebotki	9	1,38%
Chrcynno	13	1,99%
Czajki	3	0,46%
Głogowo Wielkie	16	2,45%
Jackowo Dworskie	13	1,99%
Jackowo Włociańskie	9	1,38%
Jaskółowo	11	1,68%
Kątne	14	2,14%
Kędzierzawice	3	0,46%
Konary	5	0,76%
Kosewo	29	4,43%
Mazewo Włociańskie	1	0,15%
Krogule	6	0,92%
Krzyczki Pieniążki	12	1,83%
Krzyczki Szumne	2	0,31%
Krzyczki Żabiczki	5	0,76%
Lorcin	16	2,45%
Lubomin	4	0,61%
Malczyn	2	0,31%
Mazewo Dworskie A	10	1,53%
Mazewo Dworskie B	6	0,92%
Mazewo Włociańskie	8	1,22%
Miasto Nasielsk	271	41,44%
Młodzianowo	1	0,15%
Mogowo	2	0,31%

Mokrzyce Dworskie	2	0,31%
Nuna	31	4,74%
Pianowo Bargły	3	0,46%
Pianowo Daczki	6	0,92%
Pniewo	16	2,45%
Popowo Borowe	11	1,68%
Popowo Północ	6	0,92%
Psucin	20	3,06%
Ruszkowo	4	0,61%
Siennica	3	0,46%
Słustowo	2	0,31%
Stare Pieścirogi	1	0,15%
Toruń Dworski	8	1,22%
Toruń Włociański	2	0,31%
Wągradno	3	0,46%
Wiktorowo	6	0,92%
Winniki	1	0,15%
Żabiczyn	9	1,38%
łącznie	654	100%

Wydane decyzje o warunkach zabudowy w przeważającej mierze dotyczyły inwestycji z zakresu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Siedmiokrotnie mniej niż w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wydanych zostało decyzji dla zabudowy gospodarczej. Znacznie mniej decyzji dotyczyło realizacji obiektów infrastruktury technicznej, zabudowy usługowej, garaży, czy zabudowy mieszkaniowej realizowanej w ramach gospodarstwa rolnego oraz zabudowy o funkcji „mieszanej” tj. mieszkaniowo-usługowej.

Tabela 18. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w rozbiciu na poszczególne funkcje i rodzaje inwestycji.

Przeznaczenie	Liczba wdanych decyzji	Udział procentowy
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	461	70,49%
Zabudowa gospodarcza	63	9,63%
Infrastruktura techniczna	44	6,73%
Zabudowa usługowa	22	3,36%
Budynki inne (garaże, altany itp.)	16	2,45%
Zabudowa mieszkaniowa w zabudowie zagrodowej	13	1,99%
Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	9	1,38%
Magazyny	6	0,92%
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	5	0,76%
Zabudowa produkcyjna	4	0,61%
Budowa stawu	3	0,46%
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami	3	0,46%
Zabudowa letniskowa	2	0,31%
Infrastruktura komunikacyjna	1	0,15%
Zabudowa produkcyjno-biurowa	1	0,15%

Obiekty sakralne	1	0,15%
łącznie	654	100,00%

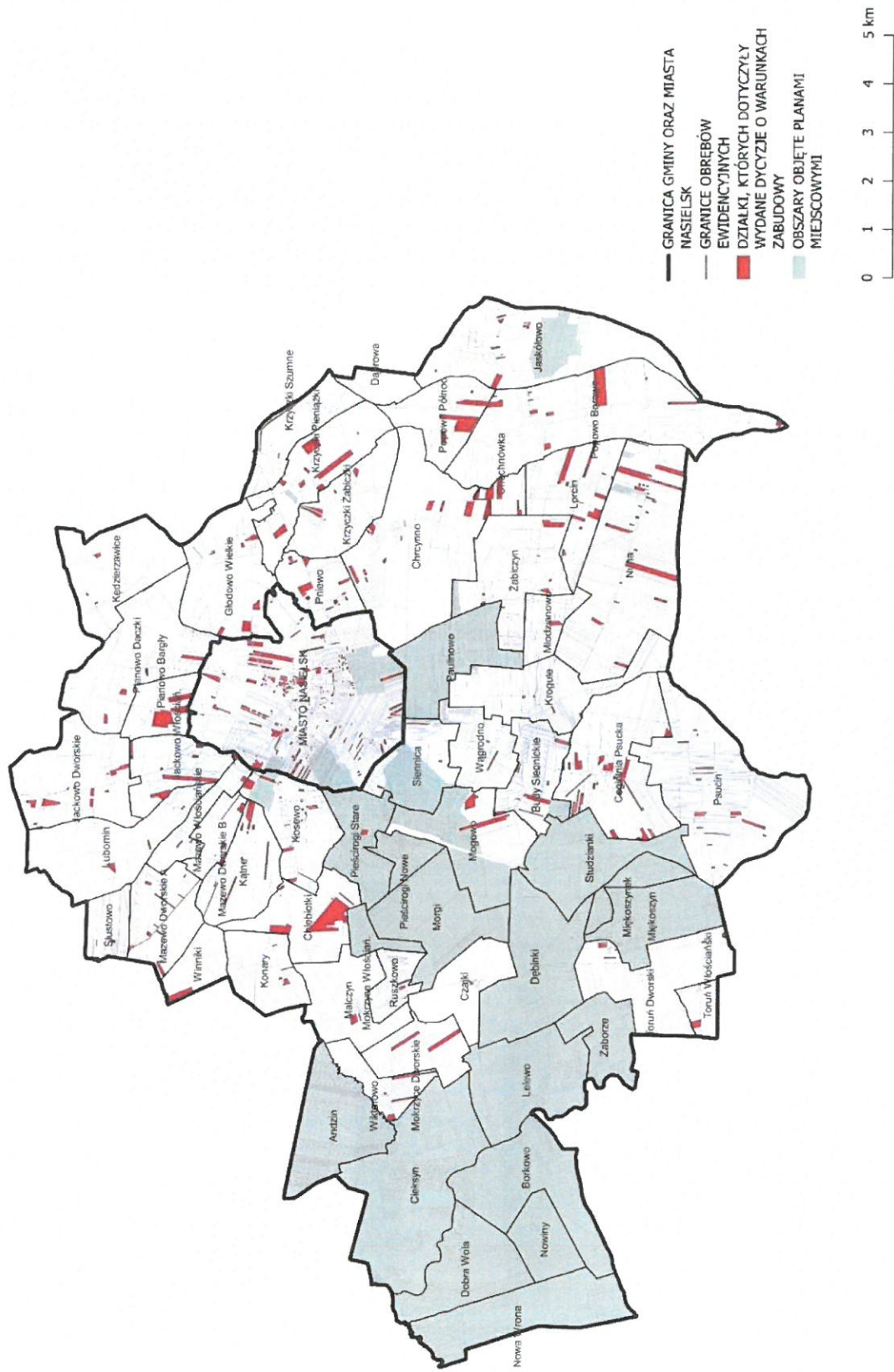
Dla porównania należy wskazać, że w 2020 r. zgodnie z danymi GUS wydanych zostało 88 pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych, w tym 39 w oparciu o obowiązujące plany miejscowe. Decyzji dotyczących budynków niemieszkalnych było 18, w tym 8 na terenie planów miejscowych oraz 44 obiektów inżynierii lądowej i wodnej, w tym 11 w oparciu o plany miejscowe. W 2021 r. liczba wydanych pozwoleń na budowę była porównywalna (nieznacznie wyższa).

PODSUMOWANIE:

Przeprowadzone analizy wskazują, iż w ciągu 5 lat na terenie całej gminy Nasielsk wydanych zostało 654 decyzji o warunkach zabudowy, co stanowi rocznie około 127 decyzji. W przeważającej mierze dotyczą przeznaczenia pod realizację zabudowy mieszkaniowej. Istotne jest, że zdecydowanie najwięcej decyzji - 271 dotyczyło miasta Nasielsk, które obecnie pokryte jest zaledwie w 13,8 % planami miejscowymi.

Koncentracja decyzji o warunkach zabudowy na terenie miasta Nasielsk (ponad 41% wszystkich decyzji), świadczy o znacznym zapotrzebowaniu inwestycyjnym na tym terenie. Taka sytuacja jest podstawą do rozważenia zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego dla tego terenu, który będzie stanowił narzędzie sprzyjające rozwojowi budowlanemu oraz jednocześnie będzie służyć realizacji polityki przestrzennej Gminy i dbałości o jej harmonijny rozwój poprzez regulację przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów znajdujących się w jego obszarze.

Rys 14. Obszary dla których zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta i Gminy Naselsk.

5.2 Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

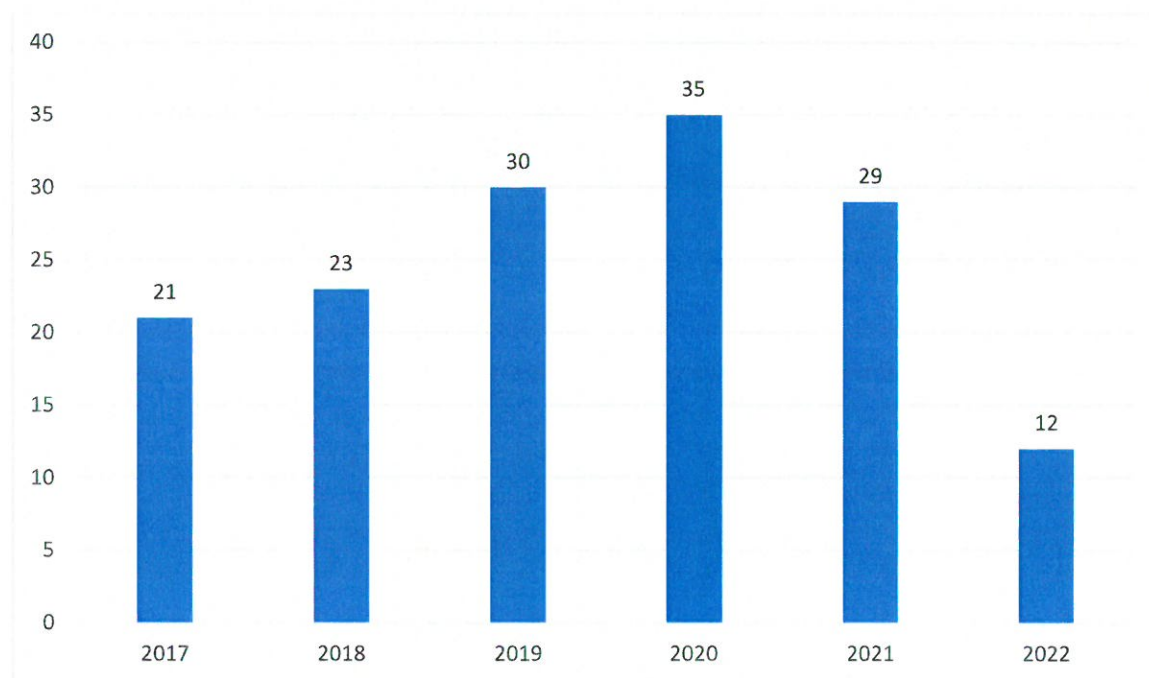
W myśl art. 50 ust. 1 upzp, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, inwestycje celu publicznego realizowane są w oparciu o decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do zadań samorządu należy zaspokojenie zbiorowych potrzeb mieszkańców w zakresie obejmującym między innymi sprawy związane z ładem przestrzennym, gospodarowaniem nieruchomościami, ochroną środowiska i przyrody, gospodarką wodami gminnymi, a także gminnym układem komunikacyjnym, gminną infrastrukturą techniczną (wodociągi, kanalizacja, zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą) oraz gminne obiekty i urządzenia użyteczności publicznej, obiekty administracji i zieleni.

W analizowanym okresie wydanych zostało 150 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Liczba wydanych decyzji w podziale na poszczególne lata jest bardzo zbliżona i wynosi od 12 decyzji w pierwszym półroczu 2022 r. do 35 decyzji w 2020 r.

Zdecydowanie najwięcej decyzji dotyczyło infrastruktury technicznej - 140. Wydane zostały decyzje w zakresie infrastruktury komunikacyjnej - 3, usług sportu i rekreacji - 3, usług oświaty - 1, usług zdrowia - 1, usług kultury - 1 oraz zieleni urządzonej - 1.

Analizując przestrzenne rozmieszczenie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego należy wskazać, że obejmują głównie teren miasta Nasielsk oraz wschodnie i północne tereny części wiejskiej Gminy.

Wykres 2. Liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego wydanych w okresie od maja 2017 r. do maja 2022 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Nasielsku.

PODSUMOWANIE:

Rozwój osadniczy poszczególnych miejscowości warunkuje potrzebę realizacji infrastruktury technicznej i społecznej w Gminie. Powyższe analizy wskazują na działania inwestycyjne w tym zakresie, ukierunkowane na terenach obejmujących miasto Nasielsk oraz północną i wschodnie tereny części wiejskiej Gminy, które nie są pokryte planami miejscowymi.

Ponad 93 % wydanych w analizowanym okresie decyzji o lokalizacji celu publicznego dotyczyła infrastruktury technicznej. Tylko pojedyncze decyzje odnosiły się do infrastruktury komunikacyjnej, usług sportu i rekreacji, usług publicznych w zakresie oświaty, kultury i zdrowia oraz zieleni urządzonej.

5.3 Analiza wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

Zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniu w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2021 r. poz. 1538 t.j.) inwestycje mieszkaniowe lub inwestycje towarzyszące można realizować niezależnie od ustaleń Studium. Od wejścia w życie ww. ustawy nie przyjęto uchwały o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Do urzędu wpłynął 1 wniosek, który nie spełniał wymogów formalnych.

5.4 Proces demograficzny gminy Nasielsk

Diagnoza sytuacji demograficznej Gminy pozwala na ocenę potencjalnego zapotrzebowania na rozwój zabudowy, zwłaszcza mieszkaniowej.

Zgodnie z Bankiem Danych Lokalnych (GUS), w okresie analizowanym, widoczny jest niewielki spadek liczby ludności. W 2021 r. (brak danych całorocznych z 2022 r.) Gminę zamieszkiwało ogółem 19 798 osób, z czego 38,3% mieszkało w mieście Nasielsk. W okresie od 2017 r. do 2021 r. w Gminie liczba ludności zmniejszyła się o 151 osób, co stanowi 0,7 % liczby ludności z 2021 r. W latach 2017 - 2020 roczne wahania liczby ludności wynosiły od wzrostu liczby o 20 osób do zmniejszenia o 22 osób. Gęstość ludności kształtowała się na poziomie 97 osób na 1 km².

Szczególne zmiany demograficzne nastąpiły w 2021 r., w którym widoczny jest wpływ sytuacji pandemicznej COVID-19. Roczny przyrost wyniósł - 145 osób, co wskazuje na wyludnianie się obszaru Gminy. Zmniejszenie liczby ludności widoczne jest zwłaszcza w mieście Nasielsk, gdzie liczba mieszkańców zmalała o 73 osoby, czyli połowę wskazanego przyrostu rocznego. Ujemny wskaźnik przyrostu wynika z malejącej liczby urodzeń, wysokiej liczby zgonów oraz ujemnego salda migracji.

Tabela 19. Struktura demograficzna ludności gminy Nasielsk.

	rok objęty analizą				
	2017	2018	2019	2020	2021
liczba ludności, w tym:	19 949	19 945	19 965	19 943	19 798
w mieście Nasielsk	7 701	7707	7697	7650	7577
w części wiejskiej Gminy	12 248	12238	12268	12293	12221
roczny przyrost	19	-4	20	-22	-145
ludność na 1 km ²	97	97	97	97	96

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS wg. stanu z 08.2022 r.

Na podstawie analizy struktury wieku z 2021 r. można stwierdzić, że proces starzenia się społeczeństwa, w większym stopniu następuje w terenach miejskich. Ogółem w mieście 19% mieszkańców jest w wieku przedprodukcyjnym, 59% jest w wieku produkcyjnym, a 21% w wieku poprodukcyjnym. Natomiast na terenach wiejskich 20% mieszkańców jest w wieku przedprodukcyjnym, 62% w wieku produkcyjnym oraz 18% w wieku poprodukcyjnym.

Tabela 20. Struktura demograficzna ludności miasta i gminy Nasielsk według podstawowych grup wieku kształtuje się następująco.

	Liczba ludności					
	kobiety		mężczyźni		razem	
Gmina Nasielsk						
ogółem, w tym grupy wiekowe:	9884	100%	9914	100%	19798	100%
przedprodukcyjna (0-17 lat)	1834	19%	2028	20%	3862	20%
produkcyjna	5486	56%	6577	66%	12063	61%
poprodukcyjna	2564	26%	1309	13%	3873	20%
miasto Nasielsk						
ogółem, w tym grupy wiekowe:	3813	100%	3764	100%	7577	100%
przedprodukcyjna (0-17 lat)	676	18%	774	21%	1450	19%
produkcyjna	2047	54%	2456	65%	4503	59%
poprodukcyjna	1090	29%	534	14%	1624	21%
część wiejska Gminy						
ogółem, w tym grupy wiekowe:	6071	100%	6150	100%	12221	100%
przedprodukcyjna (0-17 lat)	1158	19%	1254	20%	2412	20%
produkcyjna	3439	57%	4121	67%	7560	62%
poprodukcyjna	1474	24%	775	13%	2249	18%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS wg. stanu z 08.2022 r.

PODSUMOWANIE:

Na podstawie danych GUS należy stwierdzić, że sytuacja demograficzna w Gminie nie jest korzystna dla rozwoju inwestycyjnego zarówno miasta Nasielsk jak i w części wiejskiej. Obserwowany jest niewielki ujemny przyrost ludności w mieście Nasielsk oraz niski przyrost ludności na terenach części wiejskiej Gminy. Prawdopodobnie na taką sytuację ma wpływ brak dogodnego dojazdu do dużego ośrodka miejskiego, stanowiącego rynek pracy. Drugorzędne w tym przypadku są wysokie walory ekologiczne środowiska oraz realnie niskie koszty budowy budynków mieszkalnych, w tym koszty zakupu działek.

6 Podsumowanie wyników analiz

Przeprowadzona kompleksowa i wielowątkowa *Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Nasielsk w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych za okres od maja 2017 r. do maja 2022 r.*, sporządzona na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pozwala na sformułowanie następujących wniosków:

- Polityka Gminy w zakresie sporządzania dokumentów planistycznych prowadzona jest prawidłowo, z zachowaniem właściwych relacji między Studium a planami miejscowymi.

- Kompleksowa ocena Studium obejmująca diagnozę struktury funkcjonalno-przestrzennej, zgodność z obowiązującymi przepisami prawa oraz analizę wniosków o zmianę tego dokumentu, wskazuje na częściową jego nieaktualność. Główny kierunek kształtowania polityki jest nadal aktualny. Niemniej jednak nieścisłości wynikające ze zmian jakie nastąpiły w przepisach prawa (wskazane w podrozdziale 3.3.), mimo, iż nie powodują istotnych konfliktów w zakresie działań planistycznych Gminy, wymagają wprowadzenia aktualizacji.
- Gmina w 30% pokryta jest planami miejscowymi, co wyklucza możliwość podejmowania indywidualnych decyzji administracyjnych (decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów) na obszarach inwestycyjnych, które wymagają kompleksowej polityki przestrzennej (wyjątek stanowi teren miasta Nasielsk, który nie jest w całości pokryty planami miejscowymi).
- Zdiagnozowane „nieaktualności” obowiązujących planów miejscowych nie generują znacząco istotnych problemów wpływających na realizację polityki przestrzennej Gminy. Obowiązujące plany miejscowe zachowują znaczny stopień aktualności w zakresie merytorycznym. Obowiązujące plany miejscowe, zwłaszcza uchwalone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, wymagają zmiany ze względu na fakt, że została sporządzona z aktualnością na czas ich opracowania. Należy jednak podkreślić, że żaden przepis rangi ustawowej nie nakłada na Gminę obowiązku dostosowania obowiązujących planów miejscowych do aktualnie obowiązujących przepisów prawa.
 Analizy wniosków w sprawie sporządzenia nowych planów miejscowych, wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego wskazują w szczególności na potrzebę sporządzenia planu miejscowego dla miasta Nasielsk.
 Powyższa Analiza oraz Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym sporządzona za okres od początku 2011 r. do czerwca 2015 r. wskazały na zaktualizowanie dokumentów planistycznych w zakresie obszarów zagrożonych powodzią.
- Niezależnie od prowadzonych prac planistycznych, zgodnie z art. 17 *ustawy o zmianie ustawy - Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw*, Gmina zobowiązana jest do utworzenia zbiorów danych przestrzennych dla obowiązujących dokumentów planistycznych w okresie dwóch lat od wejścia w życie powyższego przepisu.

7 Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla gminy Nasielsk

Stosownie do art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz opracowuje wieloletni program sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w nawiązaniu do ustaleń Studium, z uwzględnieniem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. W celu określenia wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przeprowadzonych analiz, w rozdziale 6 sformułowane zostało podsumowanie aktualnej sytuacji planistycznej gminy Nasielsk, na podstawie którego można wskazać następujące działania planistyczne:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Nasielsk uznaje się za dokument planistyczny, którego ustalenia są częściowo nieaktualne. Określone cele oraz zasady zagospodarowania i zabudowy, których podstawą jest dbałość o ład przestrzenny i zrównoważony rozwój, mogą w dalszym ciągu stanowić podstawę do formułowania ustaleń planów miejscowych.

Nie mniej jednak przed przystąpieniem do sporządzenia lub zmiany planów miejscowych należy rozważyć możliwość sporządzenia zamiany Studium w zakresie obowiązujących przepisów prawa oraz niezbędnych potrzeb inwestycyjnych.

Obecnie trwają intensywne prace dotyczące nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która stanowi jeden z elementów Krajowego Planu Odbudowy. Wstępnie przewiduje się rozpoczęcie procedury legalistycznej na I kwartał 2023 r. Planowana „reformacja planistyczna” wprowadzi m.in. obowiązek sporządzenia dla całej Gminy planu ogólnego, który zastąpi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dlatego też **nie jest wskazane uruchomienie procedury sporządzania Studium w sytuacji, gdy istnieje duże prawdopodobieństwo całkowitej zmiany systemu struktury planowania.**

Przed podjęciem decyzji o rozpoczęciu prac planistycznych związanych ze zmianą Studium, wskazane jest wykonanie analiz, o których mowa w art. 10. ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności warto rozważyć potrzebę sporządzenia:

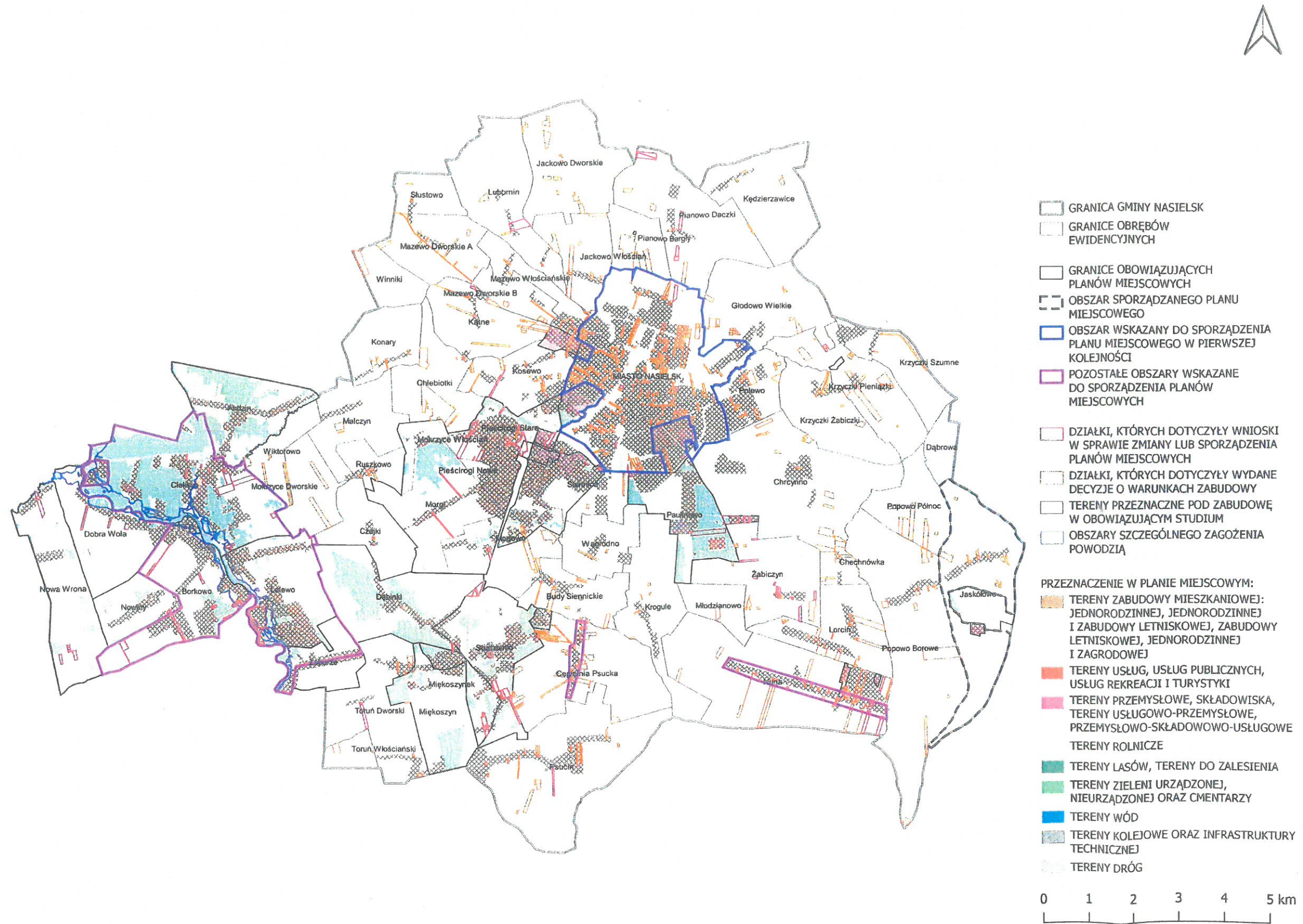
- analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych,
- analiz sytuacji demograficznej wraz z prognozami demograficznymi,
- analiz zasięgu sieci infrastruktury technicznej (istniejące i programowe) oraz możliwości obsługi zabudowy,
- bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących dokumentach planistycznych.

W przypadku podjęcia przez Gminę decyzji o zmianie Studium należy uwzględnić obowiązek dostosowania tego dokumentu do aktualnych wymogów prawnych, ujętych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a także w przepisach odrębnych powiązanych z planowaniem przestrzennym. Ponadto wskazane będzie ujednoczenie części uwarunkowań Studium poprzez uzupełnienie zapisów o informacje zawarte w Zarządzeniu Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 września 2015 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanego złoża kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nasielsk. Określając nowe kierunki rozwoju przestrzennego Gminy należy też wziąć pod uwagę diagnozę zasadności wyznaczania nowych terenów inwestycyjnych, wynikającą z uwarunkowań demograficznych oraz inwestycyjnej chłonności terenów.

- **Procedury związane z uchwalaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny zostać uruchomione po sporządzeniu Studium.**
- W pierwszej kolejności należy przystąpić do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Nasielsk, która nie posiada planu miejscowego.
- W dalszej kolejności, w zależności od potrzeb należy rozważyć sporządzenie nowych planów miejscowych w następujących miejscowościach:
 - w częściach miejscowości: Borkowo, Ciekosyn, Dobra Wola, Zaborze i Lelewo, w szczególności obejmujących swym zasięgiem obszary zagrożone powodzią oraz w znacznym stopniu objęte miejscowymi planami:
 - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gm. Nasielsk dot. zespołu wsi: Borkowo, Ciekosyn, Dobra Wola, Lelewo, Nowiny, Nowa Wrona, w rejonie rzek: Wkry, Naruszewki, Nasielnej przyjęta Uchwałą Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XXXVIII/273/98 z dnia 18 czerwca 1998 r.,

- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nasielsk dot. fragmentu wsi Ciekosyn, przyjęty Uchwałą Nr X/66/07 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 6 czerwca 2007 r.,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nasielsk dot. fragmentu wsi Ciekosyn, przyjęty Uchwałą Rady Miejskiej w Nasielsku Nr XLVI/330/13 z dnia 27 grudnia 2013 r.),
- w rejonie terenów zabudowanych w miejscowościach Cegielnia Psucka i Nuna, ze względu na znaczny ruch budowlany potwierdzony licznymi decyzjami o warunkach zabudowy i wnioskami o sporządzenie planów miejscowych.
- Ewentualnie w miarę potrzeb należy dokonać aktualizacji planów miejscowych uchwalonych w trybie ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Rys 16. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla gminy Nasielsk.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta i Gminy Nasielsk.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
[Signature]
Janusz Lubieniecki