

Załącznik do uchwały Nr LVI/367/2024

Rady Gminy Banie Mazurskie

z dnia 28 marca 2024 r.



**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM GMINY BANIE MAZURSKIE
ORAZ OCENA AKTUALNOŚCI
PLANÓW MIEJSCOWYCH**

Okres objęty analizą: 2018-2023 r.

Aktualność opracowania: luty 2024 r.

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE	3
1. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY	4
2. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	6
3. OCENA AKTUALNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH	10
PODSUMOWANIE I REKOMENDACJE	11

WPROWADZENIE

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2023 r, poz. 977 ze zmianami) Wójt, w celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego. Następnie przekazuje Radzie Gminy wyniki analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej. Zgodnie ze zmianą ustawy z 24 września 2023 r. analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy powinna obejmować ocenę aktualności planu ogólnego i planów miejscowych. W przepisach przejściowych nie przewidziano sytuacji, w której gminy nie będą dysponowały uchwalonym planem ogólnym, a będą musiały sporządzić analizę (raz w kadencji rady gminy). Biorąc jednak pod uwagę zasadę ciągłości funkcjonowania całego systemu planowania przestrzennego należy przyjąć, że do czasu wejście w życie planu ogólnego jego rolę spełnia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Stąd niniejsza analiza obejmuje również ocenę aktualności obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Banie Mazurskie. Należy jednak podkreślić, że rozstrzygnięcia w tym zakresie mają ograniczony charakter. Nawet w przypadku stwierdzenia, że studium jest nieaktualne (w części lub całości) nie ma w obecnym stanie prawnym możliwości jego zmiany (aktualizacji). Studium, do czasu wejście w życie planu ogólnego będzie stanowiło podstawę prowadzenia polityki przestrzennej samorządu.

Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, biorąc pod uwagę zgodność planów miejscowych z wymogami wynikającymi z przepisów art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy. W odniesieniu do studium aktualność ustaleń studium powinna zostać zbadana pod kątem zgodności z przepisami odrębnymi (art. 10 i 11 ustawy zostały uchylone).

Metodyka obejmuje analizę zgodności obowiązującego studium oraz obowiązujących planów miejscowych z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi. W ujęciu tabelarycznym przedstawiono wyniki analizy porównawczej, w której sprawdzono zgodność poszczególnych aktów planistycznych z ustawą (w każdym z punktów wymaganych przepisami art. 15 wobec planów miejscowych). W tej samej tabeli pokazano wyniki analiz aktualności studium i obowiązujących planów miejscowy w odniesieniu do zmian zachodzących w przestrzeni gminy Banie Mazurskie. W tej części wykorzystano metodę obserwacji bezpośredniej i pośredniej w celu uchwycenia aktualnego obrazu zmian w przestrzeni, bazując na doświadczeniach zdobytych podczas wydawania decyzji o warunkach zabudowy oraz stałych obserwacjach zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Analizie poddano również decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego w badanym okresie. Dane ilościowe oraz przestrzenne dotyczące wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostały wykorzystane w trakcie analiz zmian zachodzących w przestrzeni gminy. Wyniki analizy ruchu inwestycyjnego zostały pokazane w postaci zestawień tabelarycznych (analiza dynamiczna).

Wyniki analizy stanowią załącznik do uchwały Rady Gminy Banie Mazurskie w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

1. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Banie Mazurskie przeprowadzono na podstawie postępowań w sprawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przeprowadzonych w latach 2018-2023. W badanym okresie wydano łącznie 195 decyzje, w tym 164 decyzje o warunkach zabudowy i 31 o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2018-2023 przedstawiono w tabeli 1 i 2.

Tabela 1 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu

Lp.	Rodzaj zabudowy	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Łącznie
1	zabudowa mieszkaniowa	4	7	11	2	10	13	47
2	zabudowa zagrodowa	1	1	2	3	1	1	9
3	zabudowa gospodarcza	7	6	5	7	3	7	35
4	zabudowa usługowa	0	2	2	1	2	1	8
5	zabudowa rekreacyjna	0	1	1	0	1	0	3
6	fotowoltaika	3	0	2	0	7	7	19
7	staw i zbiornik wodny	2	0	0	0	0	0	2
8	inne (hala magazynowa, garaż, itp.)	0	5	3	4	0	3	15
9	Sieć wodociągowa	0	0	0	0	1	0	1
10	Drogi i parkingi	0	0	1	0	2	0	3
11	odmowa	0	0	0	0	1	1	2
12	Umorzenie postępowania	2	2	3	5	3	2	16
13	W toku postępowania	0	1	0	0	1	3	4
Łącznie		19	25	30	22	32	38	164

Decyzje o warunkach zabudowy w głównej mierze dotyczyła realizacji lub modernizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Duża część zajmują również decyzje dotyczące zabudowy gospodarczej. Wynika to z faktu, że gmina Banie Mazurskie jest gminą typowo rolniczą ze stosunkowo niewielkim udziałem zwartych zespołów zabudowy mieszkaniowej. Większość inwestycji stanowią działania w istniejących gospodarstwach rolnych.

Tabela 2 Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Lp.	Rodzaj zabudowy	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Łącznie
1	sieci wodociągowe	0	0	0	1	0	0	1
2	sieci elektroenergetyczne	7	4	1	0	0	0	12
3	Budynki użyteczności publicznej	1	1	2	1	1	0	6
4	Place rekreacyjno-sportowe	0	1	1	0	0	0	2
5	Inne	2	2	1	1	0	0	6
6	decyzje odmowne	1	0	0	0	0	0	1
7	Umorzono postępowanie	1	0	2	0	0	0	3
Łącznie		12	8	7	3	1	0	31

Liczba wydawanych decyzji w poszczególnych obszarach (miejscowościach) pozwala na ustalenie trendów w popycie na tereny inwestycyjne na obszarze gminy. W tabeli 3 przedstawiono liczbę

wydaných decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych w obrębach gminy Banie Mazurskie.

Tabela 3. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych obrębach

Obręb	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Łącznie
Banie Mazurskie	2	5	6	4	3	10	30
Dąbrówka Polska	1	1	0	1	0	2	5
Grodzisko	0	1	5	1	5	3	15
Gryżewo	0	0	0	1	1	0	2
Jagiele	0	1	0	0	0	0	1
Jagoczany	1	2	0	1	2	0	6
Kierzki	1	1	1	1	0	0	4
Lisy	2	0	5	1	5	1	14
Miczuły	0	0	0	0	0	1	1
Obszarniki	0	0	0	0	0	0	0
Rogale	1	0	0	1	2	4	8
Sapałówka	0	2	0	0	0	0	2
Surminy	1	0	0	0	0	3	4
Ściborki	3	0	2	0	2	0	7
Wróbel	2	6	1	3	3	2	17
Zawady	2	0	1	0	0	0	3
Ziemiany	0	0	1	1	1	0	3
Żabin	1	3	5	3	3	6	21
Łącznie	17	22	27	17	27	32	143

Do obszarów o najwyższej dynamice inwestycyjnej na terenie gminy Banie Mazurskie należą obręby: Banie Mazurskie, Wróbel, Żabin, Lisy oraz Grodzisko. Aby uzyskać pełny obraz zamierzeń inwestorów na terenie gminy przeanalizowano również decyzje pod względem rodzajów planowanych przedsięwzięć. W tabeli nr 4 nie przedstawiono decyzji odmownych.

Tabela 4 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu wg poszczególnych rodzajów

Lp.	Typ inwestycji	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	budowa	14	10	18	12	22	24
2	zmiana sposobu użytkowania	2	5	5	1	3	1
3	dobudowa	0	3	1	0	0	0
4	rozbiórka i budowa	0	1	0	0	0	0
5	rozbudowa	0	1	2	2	3	4
6	przebudowa	1	2	2	2	1	4

7	adaptacja	0	0	0	0	0	0
8	nadbudowa	0	0	0	0	0	1
9	odbudowa	0	0	0	1	0	0

Stosunkowo niewielkie pokrycie obszaru gminy Banie Mazurskie planami miejscowymi skutkuje koniecznością wydawania decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach nieobjętych ustaleniami planu. Wśród wydanych decyzji dominuje realizacja wniosków o ustalenie warunków zabudowy dla budynków mieszkalnych i budynków gospodarczych w gospodarstwach rolnych. Liczba wydanych decyzji wskazuje na pozornie rosnące znaczenie obrębów Lisy, Grodzisko i Żabin, których popularność wynika z dużego potencjału rekreacyjnego. Pozostałe obszary gminy należą do typowo rolniczych obszarów ekstensywnych, w których presja inwestycyjna pozostaje na stosunkowo niskim, dotychczasowym poziomie. Rozkład czasowy badanych zjawisk również pozostaje na stałym poziomie.

2. Ocena aktualności studium

Obecnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Banie Mazurskie uchwalone zostało Uchwałą XVIII/130/2000 Rady Gminy w Baniach Mazurskich z dnia 30 sierpnia 2000 roku. Jako dokument o charakterze strategicznym (z zakresu zarządzania przestrzenią gminną) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Od momentu uchwalenia studium nie było aktualizowane. Zagwarantowanie aktualności studium, a w przyszłości planu ogólnego powinno być sprawą priorytetową z punktu widzenia polityki przestrzennej władz samorządowych. Tym bardziej w sytuacji gminy Banie Mazurskie, w której pokrycie powierzchni gminy planami miejscowymi kształtuje się na poziomie 6%. Studium, z punktu widzenia polityki przestrzennej nabiera zdecydowanie charakteru dokumentu strategicznego. Z punktu widzenia planu ogólnego, studium powinno być punktem wyjścia do sporządzenia analizy urbanistycznych, w tym bilansu terenów i analizy chłonności, które będą podstawą do formułowania przyszłej polityki przestrzennej samorządu. Przygotowanie i uchwalenie planu ogólnego nie będzie możliwe bez wykorzystania analiz urbanistycznych sporządzonych na podstawie dotychczas obowiązującego studium.

Biorąc pod uwagę obecne kierunki w planowaniu przestrzennym, w tym również wynikające z obowiązującej polityki przestrzennej państwa i województwa (Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa 2018) w studium należy zagwarantować realizację modelu gminy nowoczesnej, ekologicznej, ale przede wszystkim przyjaznej mieszkańcom, turystom i inwestorom.

Ocena aktualności studium przeprowadzona została w sposób analogiczny do planów miejscowych, chociaż w tym przypadku znacznie mocniejszy akcent należy postawić na zgodność ustaleń studium z przepisami odrębnymi. Nakładająca się na pierwszą ocenę analiza ustaleń studium pod kątem zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy pozwoliła na uchwycenie pełnego obrazu dotyczącego polityki przestrzennej samorządu. Oczywiście należy podkreślić, że obowiązujące studium jest częściowo nieaktualne, ale obowiązuje i stanowi podstawę do dalszych prac urbanistycznych.

Ocenę aktualności studium pod względem zgodności z przepisami odrębnymi oraz w kontekście zmieniających się uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy przedstawiono w tabeli 5. Szczególną uwagę zwrócono na zmiany w przepisach prawa dotyczących ochrony środowiska, ochrony przyrody, prawa wodnego, prawa budowlanego i innych przepisach odrębnych.

Tabela 5 Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Banie Mazurskie

Wymagania wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Zgodność studium z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych	Ocena aktualności studium w kontekście zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy
Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego miasta wynikające z:		
1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;	1) zawarte w części analitycznej studium, w kilku rozdziałach;	1) aktualna;
2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;	2) brak oceny stanu ładu przestrzennego;	2) brak oceny stanu ładu przestrzennego;
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;	3) analiza stanu środowiska, rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej została zawarta w części analitycznej, brak analizy dotyczącej krajobrazu kulturowego (brak opracowań po stronie Zarządu Województwa);	3) ekofizjografia wymaga uzupełnienia w zakresie toczących się prac nad sporządzeniem audytu krajobrazowego;
4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	4) zawarte w części analitycznej studium – wymagają aktualizacji;	4) wykaz obszarów i obiektów objętych ochroną wymaga aktualizacji;
5) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;	5) brak podstaw - możliwe do spełnienia dopiero po sporządzeniu przez Zarząd Województwa W-M audytu krajobrazowego;	5) brak – niemożliwe do wykonania do czasu sporządzenia przez Zarząd Województwa W-M audytu krajobrazowego;
6) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;	6) brak w części analitycznej;	6) warunki i jakość życia mieszkańców wymagają opracowania;
7) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;	7) brak w części analitycznej;	7) ocena wymaga opracowania;
8) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:	8) projekt studium nie zawiera analizy chłonności oraz bilansu terenów – obowiązek sporządzania analizy został wprowadzony w 2018 r.;	8) brak bilansu;
9) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,	9) brak w części analitycznej;	9) analiza wymaga opracowania;
10) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,	10) nieaktualne;	10) nieaktualne;
11) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,	11) brak w części analitycznej;	11) brak oceny;
12) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;	12) brak – zostaną sporządzone w planie ogólnym	12) brak bilansu;
13) stanu prawnego gruntów;	13) zawarte w części analitycznej studium;	13) nieaktualne;
14) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;	14) zawarte w części analitycznej studium;	14) nieaktualne;
15) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;	15) nieaktualne;	15) nieaktualne;
16) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;	16) nieaktualne;	16) nieaktualne;
17) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;	17) aktualne;	17) aktualne;

18) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami; 19) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych; 20) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.	18) nieaktualne – wymagają nowego opracowania; 19) nieaktualne – wymagają nowego opracowania ze względu na Plan Województwa (2018); 20) nieaktualne;	18) nieaktualne; 19) nieaktualne; 20) nieaktualne.
Kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta: 1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego; 2) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny 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; 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; 6) 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 i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy; 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; 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; 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;	1) aktualne, zawarte w 1. rozdziale – brak odniesienia do audytu krajobrazowego; 2) wskaźniki dotyczące zagospodarowania i zabudowy terenów (wytyczne do planów miejscowych) aktualne, wskaźniki wymagają aktualizacji; 3) zawarte w ustaleniach studium - wymagają monitorowania ze względu na nowo wprowadzone przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody; 4) zawarte w ustaleniach studium – nieaktualne; 5) zawarte w ustaleniach studium – wymagają aktualizacji ze względu na zmiany w polityce przestrzennej na poziomie regionalnym – konieczne z punktu widzenia różnych form finansowania; 6) nieaktualne – należy powiązać z Wieloletnim Planem Inwestycyjnym; 7) nieaktualne – należy zaktualizować zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa (2018); 8) aktualne; 9) zawarte w ustaleniach studium – nieaktualne; 10) zawarte w ustaleniach studium - aktualne; 11) nieaktualne – od 2021 roku obowiązują nowe strefy;	1) wymagają oceny na podstawie analizy uwarunkowań; 2) wskaźniki wymagają aktualizacji; 3) nieaktualne; 4) część obiektów zabytkowych wymaga aktualizacji, szczególnie gminna ewidencja zabytków; 5) niewielkich aktualizacji wymagają ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej gminnej (sieć wodociągowa i kanalizacyjna); aktualizacji wymaga polityka przestrzenna w zakresie odnawialnych źródeł energii; 6) nieaktualne – należy powiązać z Wieloletnim Planem Inwestycyjnym; 7) nieaktualne – należy zaktualizować zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa (2018); 8) aktualne; 9) proponuje się objęcie planem miejscowym Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Banie Mazurskie, Miczuły, Dąbrówka Polska, Grodzisko; rozważyć zmianę planu pod wiatraki; 10) aktualne; 11) nieaktualne – od 2021 roku obowiązują nowe strefy;

11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych; 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny; 13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej; 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji; 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych; 16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.	12) zawarte ustaleniach studium - aktualne; 13) nie ustalono; 14) nie występują; 15) nieaktualne; 16) nie występują.	12) aktualne; 13) brak takich obiektów; 14) nie występują; 15) nieaktualne; 16) nie występują.
---	--	--

Biorąc pod uwagę analizę zgodności dokumentu studium z przepisami odrębnymi, w tym również ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktualności w zakresie obserwowanych zmian w przestrzeni gminy Banie Mazurskie należy stwierdzić, że dokument studium jest nieaktualny. obowiązujące studium nie zawiera bilansu i analizy chłonności terenów wyznaczonych pod zabudowę, co uniemożliwia prowadzenie racjonalnej polityki przestrzennej. W tabeli 5. wykazano również nieaktualność dokumentu w wielu innych dziedzinach, w tym: w zakresie ustaleń dotyczących środowiska przyrodniczego i kulturowego, polityki przestrzennej dotyczącej rozwoju infrastruktury technicznej i układów komunikacyjnych, a także zgodności z polityką przestrzenną na poziomie regionalnym i krajowym.

Wykazana nieaktualność studium, w obecnym stanie prawnym nie powoduje jego nieważności. Studium dalej obowiązuje i będzie obowiązywać do czasu opracowania planu ogólnego. Pomimo nieaktualności dokumentu, dalej będzie stanowił podstawę sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3. Ocena aktualności planów miejscowych

W celu oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Banie Mazurskie przeprowadzono analizę zgodności poszczególnych planów z przepisami aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi, a także analizę aktualności planów miejscowych w kontekście zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Ocena aktualności planów miejscowych pod względem merytorycznym oraz spełnienia wymagań ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest jednoznaczna. Zmiany w orzecznictwie dotyczącym interpretowania przepisów ustawy w zakresie wskaźnika intensywności zabudowy (orzecznictwo z okresu 2012 – 2016 r.) i w konsekwencji szereg rozstrzygnięć nadzorczych dotyczących ustaleń planów miejscowych spowodowały zmianę sposobu zapisu ustaleń dotyczących parametrów zabudowy. Podchodząc do zagadnienia czysto formalnie należałoby stwierdzić, że wszystkie obowiązujące plany miejscowe uchwalone przed tym okresem nie spełniają wymagań ustawowych. Należy jednak przede wszystkim przyjąć, że stan prawny w jakim plany zostały opracowane i uchwalone jest zgodny z głównym celem, jakim jest ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego. Ważny jest również aspekt praktyczny, tzn. wykorzystanie obowiązujących planów w procedurach budowlanych (pozwolenia i zgłoszenia budowy). Zatem analiza zgodności planów miejscowych powinna mieć znacznie szerszy kontekst niż tylko wynikający z przepisów art. 32 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ocenę aktualności obowiązujących planów miejscowych pod względem zgodności z przepisami odrębnymi oraz w kontekście zmieniających się uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy przedstawiono w tabeli 6.

Tabela 6

Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

L.p	Rok	Nazwa planu	Ocena aktualności i przydatności planów miejscowych
1.	2005	Uchwała Nr XXI/140/2005 Rady Gminy Banie Mazurskie z dnia 25 sierpnia 2005 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego elektrowni wiatrowych w obrębie geodezyjnym Grodzisko, Dąbrówka.	Plan miejscowy opracowany został na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (przed zmianami). Zakres i zawartość planu nie uwzględnia wymagań obecnie obowiązujących przepisów, w szczególności art. 15. Pomimo, że z punktu widzenia formalnego plan nie spełnia wszystkich wymagań ustawy, to spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę. W ustaleniach planu nie zawarto definicji pojęć takich, jak: wysokość zabudowy, czy wskaźnik intensywności zabudowy, które w kontekście wprowadzonych zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mogłyby powodować niezgodność z ustaleń planu z

			przepisami ustawy. W wyniku analizy nie stwierdzono również niezgodności planu z przepisami odrębnymi, w tym przepisami prawa budowlanego.
2.	2009	Uchwała nr XXIV/132/09 Rady Gminy Banie Mazurskie 28 października 2009 roku Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi: Banie Mazurskie, Miczuły, Dąbrówka Polska, Grodzisko	Plan miejscowy opracowany został na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (przed zmianami). Zakres i zawartość planu nie uwzględnia wymagań obecnie obowiązujących przepisów, w szczególności art. 15. Pomimo, że z punktu widzenia formalnego plan nie spełnia wszystkich wymagań ustawy, to spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Problemem całego planu jest lokalizacja dużych elektrowni wiatrowych, które w związku z tzw. ustawą wiatrakową zablokowały możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, nie tylko w granicach plan, ale również na terenach sąsiednich. Stąd trwające właśnie prace na zmianą planu.

Pokrycie obszaru gminy obowiązującymi planami jest stosunkowo niewielkie. Do tej pory plany opracowano dla terenów obejmujących konkretne zadania inwestycyjne (np. lokalizację elektrowni wiatrowych). Niestety realizacja ustaleń planistycznych (stopień zagospodarowania) pozostała na stosunkowo niewielkim poziomie. Obowiązujące plany miejscowe dotyczą w większości terenów rolnych. Ze względu na typowo rolniczy charakter obszaru opracowywanie planów miejscowych na poszczególne miejscowości nie było kluczowe z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego. W obecnej sytuacji związanej z przygotowaniem do wprowadzenia planu ogólnego, brak planów miejscowych na poszczególne miejscowości może powodować problemy z wyznaczeniem terenów rozwojowych.

PODSUMOWANIE I REKOMENDACJE

Biorąc pod uwagę wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Banie Mazurskie oraz wyniki analizy aktualności studium i planów miejscowych postawiono następujące wnioski:

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Banie Mazurskie zostało uchwalone w 2000 r. Od tego czasu zmieniły się uwarunkowania zewnętrzne i w części uwarunkowania wewnętrzne. Zmieniły się również przepisy w zakresie planowania przestrzennego i innych obszarów powiązanych ze studium. Pomimo zmian studium wypełnia cele i zadania wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i pozostanie jako dokument obowiązujący do czasu opracowania planu ogólnego.
2. Obowiązujące studium, w części dotyczącej uwarunkowań nie zawiera analizy chłonności oraz bilansu terenów wyznaczonych pod zabudowę w kontekście zachodzących zmian demograficznych. Proponuje się przygotowanie takich analiz jako materiałów wyjściowych niezbędnych do aktualizacji strategii rozwoju gminy, niezbędnej do opracowania planu ogólnego.
3. W trakcie analizy wykazano, że studium jest nieaktualne w wielu aspektach. Podkreślić jednak należy, że studium jest nadal obowiązujące (określa politykę przestrzenną samorządu).
4. Studium nie zawiera również diagnozy, o której mowa w art.10a ust.1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy.
5. Pokrycie planami miejscowymi wynosi ok. 6% powierzchni gminy - plan miejscowy powinien być podstawowym instrumentem w realizacji polityki przestrzennej samorządu, dlatego rekomenduje się sukcesywne opracowywanie planów miejscowych dla terenów wyznaczonych w studium jako obszary zabudowy i obszary przeznaczone pod zabudowę.

6. Rekomenduje się zapisanie w projektach budżetu na kolejne lata odpowiedniej kwoty na sukcesywne opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych miejscowości.
7. Rekomenduje się również korzystanie z systemu informacji przestrzennej, poprzez publikację wszystkich obowiązujących planów miejscowych.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Stefania Urbańska