

Uchwała Nr XXXVI/246/22
Rady Gminy Kiwity
z dnia 19 lipca 2022 r.

**w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Kiwity oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Gminy Kiwity uchwala, co następuje:

§ 1.

Stwierdza się, że:

- 1) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kiwity uchwalone uchwałą nr VII/30/2003 z dnia 07 lipca 2003 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kiwity ze zmianami należy uznać w części za częściowo nieaktualne; obecnie obowiązujące studium zawiera niedostateczne lub nieaktualne regulacje w zakresie lokalizacji urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych oraz analizy chłonności i bilansu terenów.
- 2) plany miejscowe opisane w tabeli 5. załącznika do niniejszej uchwały, uznaje się za aktualne.

§ 2.

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kiwity stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3.

Przyjmuje się, że w latach 2022-2026 przeprowadzona zostanie aktualizacja studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kiwity w zakresie określonym w § 1 pkt 1.

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Rafał Wojczulanio

Załącznik do uchwały Nr XXXVI/246/22

Rady Gminy Kiwity

z dnia 19 lipca 2022 r.



**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM ORAZ OCENA AKTUALNOŚCI
STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH GMINY KIWITY**

Okres objęty analizą: 2018-2021 r.

Aktualność opracowania: czerwiec 2022 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	13

WPROWADZENIE

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 poz. 503) Wójt, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji dotyczących zadań publicznych oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Następnie przekazuje Radzie Gminy wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych. Przy podejmowaniu uchwały Rada Gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność odpowiednio studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2 lub art. 15 oraz art. 16 ust. 1.

Metodyka obejmowała analizę zgodności obowiązującego studium oraz obowiązujących planów miejscowych z aktualnie obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wykorzystano metodę obserwacji bezpośredniej i pośredniej w celu uchwycenia aktualnego obrazu zmian w przestrzeni gminy Kiwity.

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

1. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kiwity przeprowadzono na podstawie postępowań w sprawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przeprowadzonych w latach 2018-2021. W badanym okresie wydano łącznie 163 decyzje, w tym 132 decyzje o warunkach zabudowy i 32 o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2018-2021 przedstawiono w tabeli 1 i 2.

Tabela 1

Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu

Lp.	Rodzaj zabudowy	2018	2019	2020	2021	Łącznie
1	zabudowa mieszkaniowa	10	14	20	20	64
2	zabudowa zagrodowa	1	4	3	4	12
3	zabudowa gospodarcza	3	0	3	0	6
4	zabudowa usługowa	1	0	1	0	2
5	fotowoltaika	2	3	4	10	19
6	staw i zbiornik wodny	0	0	2	2	4
7	inne (hala magazynowa, garaż, itp.)	16	3	1	3	23
8	odmowa	1	1	0	0	2
Łącznie		34	25	34	39	132

Decyzje o warunkach zabudowy w głównej mierze dotyczyła realizacji lub modernizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Duża część zajmują również decyzje dotyczące zabudowy zagrodowej i gospodarczej. Wynika to z faktu, że gmina Kiwity jest gminą typowo rolniczą ze stosunkowo niewielkim udziałem zwartych zespołów zabudowy mieszkaniowej.

Tabela 2

Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Lp.	Rodzaj zabudowy	2018	2019	2020	2021	Łącznie
1	sieci wodociągowe	1	4	1	3	9
2	sieci elektroenergetyczne	3	3	2	5	13
3	inne	0	2	3	4	9
4	decyzje odmowne	0	0	0	0	0
Łącznie		4	9	6	12	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 wydanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych w obrębach gminy Kiwity.

Tabela 3

Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych obrębach

obręb	2018	2019	2020	2021	łącznie
Bartniki	0	0	2	1	3
Czarny Kierz	2	3	1	1	7

Kiersnowo	1	5	1	1	8
Kierwiny	1	2	5	3	11
Kiwity	8	0	1	4	13
Klejdyty	0	1	1	0	2
Klutajny	3	1	2	0	6
Kobiela	3	2	1	8	14
Konity	0	1	1	1	3
Krekole	0	0	10	3	13
Maków	0	0	0	1	1
Napraty	3	1	3	4	11
Połapin	0	0	0	0	0
Rokitnik	0	0	0	0	0
Samolubie	4	6	1	2	13
Stoczek	0	0	3	2	5
Tolniki Wielkie	1		3	1	5
Żegoty	4	4	6	9	23
łącznie	30	26	41	41	138

Do obszarów o najwyższej dynamice inwestycyjnej na terenie gminy Kiwity należą miejscowości: Żegoty, Kiwity, Samolubie, Kierwiny, Kobiela, Napraty, Krekole.

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
1	budowa	24	18	19	49
2	zmiana sposobu użytkowania	2	1	5	3
3	dobudowa	0	1	0	1
4	rozbiórka i budowa	3	3	1	0
5	rozbudowa	1	3	2	1
6	przebudowa	1	0	1	0
7	adaptacja	0	1	0	0
8	nadbudowa	0	0	0	1

Stosunkowo niewielkie pokrycie obszaru gminy Kiwity 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. Pozostałą dużą część wydawanych decyzji stanowią postępowania w celu ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.

2. Ocena aktualności studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jako dokument o charakterze strategicznym (z zakresu zarządzania przestrzenią gminy) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Rola studium w zarządzaniu przestrzenią, w tym przede wszystkim zagwarantowanie aktualności dokumentu jest sprawą priorytetową z punktu widzenia polityki przestrzennej władz samorządowych.

Ponieważ stosunkowo niewielka część powierzchni gminy pokryta jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (pokrycie wynosi ok. 6%), a w pozostałej części konieczne jest wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, studium nabiera charakteru dokumentu strategicznego, w którym następuje zdefiniowanie przyszłej polityki przestrzennej.

Biorąc pod uwagę obecne kierunki w planowaniu przestrzennym, w tym również wynikające z obowiązującej polityki przestrzennej państwa (Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030) i województwa (Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa 2018) w studium należy zagwarantować realizację modelu gminy nowoczesnej, ekologicznej, ale przede wszystkim przyjaznej mieszkańcom, turystom i inwestorom poprzez spełnienie następujących postulatów:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności i energochłonności układu przestrzennego,
- lokalizowanie nowej zabudowy w sposób wpływający na minimalizowanie wydatków budżetu gminy na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
- lokalizowanie nowej zabudowy ze szczególną dbałością o tereny cenne przyrodniczo, zapewniając tym samym zachowanie bioróżnorodności obszaru gminy,
- planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej.

Wielokrotne zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych skutkują stopniową utratą aktualności studium. Stąd podstawowym zadaniem przeprowadzonej analizy powinno być ustalenie zakresu i stopnia niezgodności z przepisami prawa. Nakładająca się na pierwszą ocenę analiza ustaleń studium pod kątem zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, pozwoliła na uchwycenie pełnego obrazu dotyczącego polityki przestrzennej samorządu.

Obecnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kiwity jako tekst i rysunek ujednoczony zostało uchwalone w 2015 r. (Uchwała Nr VI/35/15 Rady Gminy Kiwity z dnia 28 sierpnia 2015 r.). Opracowywane w trybie zmiany, zastąpiło obowiązujący od 2009 r. dokument.

Ocenę aktualności studium pod względem zgodności z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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.

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kiwity

Wymagania wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Zgodność studium z wymogami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Ocena aktualności studium w kontekście zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy
<p>Art. 10 ust. 1. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego miasta wynikające z:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu; 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony; 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; 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; 5) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych; 6) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia; 7) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia; 8) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: <ol style="list-style-type: none"> a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę; 9) stanu prawnego gruntów; 10) występowania obiektów i terenów chronionych na 	<ol style="list-style-type: none"> 1) zawarte w części analitycznej studium, w kilku rozdziałach; 2) ocena zawarta w części analitycznej; 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); 4) zawarte w części analitycznej studium; 5) brak podstaw - możliwe do spełnienia dopiero po sporządzeniu przez Zarząd Województwa W-M audytu krajobrazowego; 6) zawarte w części analitycznej studium; 7) ocena zawarta w części analitycznej studium; 8) projekt studium nie zawiera analizy chłonności oraz bilansu terenów – obowiązek sporządzenia analizy został wprowadzony w 2018 r.; 9) zawarte w części analitycznej studium; 10) zawarte w części analitycznej studium; 	<ol style="list-style-type: none"> 1) aktualna; 2) ocena stanu ładu przestrzennego powinna być przedmiot cyklicznych prac Komisji U-A; 3) ekofizjografia wymaga uzupełnienia w zakresie toczących się prac nad sporządzeniem audytu krajobrazowego; 4) wykaz obszarów i obiektów objętych ochroną jest aktualny; 5) brak – niemożliwe do wykonania do czasu sporządzenia przez Zarząd Województwa W-M audytu krajobrazowego; 6) warunki i jakość życia mieszkańców wymagają sporządzenia okresowych ocen; 7) ocena wymaga aktualizacji; 8) brak bilansu; 9) aktualne opracowanie; 10) aktualne;

<p>podstawie przepisów odrębnych;</p> <p>11) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;</p> <p>12) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;</p> <p>13) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;</p> <p>14) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;</p> <p>15) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;</p> <p>16) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.</p>	<p>11) zawarte w części analitycznej studium;</p> <p>12) zawarte w części analitycznej studium;</p> <p>13) zawarte w części analitycznej studium;</p> <p>14) zawarte w części analitycznej studium;</p> <p>15) nieaktualne – w 2018 r. uchwalono nowy Plan Województwa W-M;</p> <p>16) zawarte w części analitycznej studium.</p>	<p>11) aktualne;</p> <p>12) aktualne;</p> <p>13) aktualne;</p> <p>14) wymaga stałego monitorowania ze względu na zmieniającą się politykę dotyczącą systemów transportowych (należy wykazać czujność), rozwiązania wymaga polityka w zakresie miejsc do parkowania;</p> <p>15) zostały zaktualizowane;</p> <p>16) aktualne.</p>
<p>Art. 10 ust. 2. Kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta:</p> <p>1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego;</p> <p>2) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;</p> <p>3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;</p> <p>4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;</p> <p>5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;</p> <p>6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p> <p>7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z</p>	<p>1) aktualne, zawarte w 1. rozdziale – brak odniesienia do audytu krajobrazowego;</p> <p>2) wskaźniki dotyczące zagospodarowania i zabudowy terenów (wytyczne do planów miejscowych) zawarte zostały w rozdziale 2., wskaźniki należy uznać za aktualne;</p> <p>3) zawarte w punkcie 3. ustaleń studium - wymagają monitorowania ze względu na nowo wprowadzone przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody;</p> <p>4) zawarte w punkcie 4. ustaleń studium – aktualne;</p> <p>5) zawarte w pkt. 5. ustaleń studium – wymagają monitorowania ze względu na zmiany w polityce przestrzennej na poziomie regionalnym – konieczne z punktu widzenia różnych form finansowania;</p> <p>6) nieaktualne – należy powiązać z Wieloletnim Planem Inwestycyjnym;</p> <p>7) nieaktualne – należy zaktualizować zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa</p>	<p>1) wymagają oceny na podstawie analizy uwarunkowań;</p> <p>2) brakuje zasad dla zabudowy związanej z działalnością gospodarczą;</p> <p>3) aktualne;</p> <p>4) przy następnej zmianie studium należy sprawdzić i zaktualizować dane dotyczące rejestru zabytków, proponuje się również przegład obiektów zabytkowych wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków;</p> <p>5) niewielkich aktualizacji wymagają ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej gminnej (sieć wodociągowa i kanalizacyjna); aktualizacji wymaga polityka przestrzenna w zakresie odnawialnych źródeł energii;</p> <p>6) nieaktualne – należy powiązać z Wieloletnim Planem Inwestycyjnym;</p> <p>7) nieaktualne – należy zaktualizować zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa</p>

<p>ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy;</p> <p>8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scalień i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej; 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;</p> <p>10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;</p> <p>11) obszary szerególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;</p> <p>12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;</p> <p>13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej;</p> <p>14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;</p> <p>15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;</p> <p>16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.</p>	<p>(2018);</p> <p>8) zawarte w punkcie 8. studium - aktualne;</p> <p>9) zawarte w punkcie 9. studium – należy zaktualizować wykaz obowiązujących planów;</p> <p>10) zawarte w punkcie 10. studium - aktualne;</p> <p>11) nieaktualne – od 2021 roku obowiązują nowe strefy;</p> <p>12) zawarte w punkcie 12. studium - aktualne;</p> <p>13) aktualne;</p> <p>14) aktualne;</p> <p>15) aktualne;</p> <p>16) brak.</p>	<p>(2018);</p> <p>8) aktualne;</p> <p>9) proponuje się objęcie planem miejscowym wyspy w Wydminach i półwyspu Sucholaski; rozważyć zmianę planu pod wiatraki;</p> <p>10) aktualne;</p> <p>11) nieaktualne – od 2021 roku obowiązują nowe strefy;</p> <p>12) aktualne;</p> <p>13) brak takich obiektów;</p> <p>14) nie występują obszary remediacji;</p> <p>15) aktualne;</p> <p>16) na terenie gminy Kiwity nie występują obszary funkcjonalne.</p>
---	--	---

Biorąc pod uwagę analizę zgodności dokumentu studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktualności w zakresie obserwowanych zmian w przestrzeni gminy Kiwity należy stwierdzić, że dokument studium jest nieaktualny w części wskazanej w tabeli 5. w zakresie polityki przestrzennej dotyczącej inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oraz polityki w zakresie rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej (w zakresie energetyki odnawialnej). Dokument wymaga również aktualizacji ze względu na zmiany zachodzące w przestrzeni gminy oraz opracowanie nowych stref zagrożenia powodziowego.

W części dotyczącej uwarunkowań, obecnie obowiązujące studium nie zawiera analizy chłonności i bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz zapotrzebowania gminy wynikającego z uaktualnionych prognoz demograficznych. Brak takiej analizy uniemożliwia postawienie wiarygodnych prognoz dotyczących kierunków rozwoju przestrzennego gminy. Stanowi również poważną niezgodność z aktualnie obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Ocena aktualności planów miejscowych

W celu oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kiwity 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 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 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.

Tabela 6

Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

L.p	Rok	Nazwa planu	Ocena aktualności i przydatności planów miejscowych
1.	1996	Uchwała Nr XV/84/96 Rady Gminy w Kiwitach z dnia 6 maja 1996 r. <i>Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego wsi Kiwity w zakresie zabudowy rzemieślniczej na działkach o nr ewidencyjnym 66/5, 66/11, 66/13 w obrębie Kobiela..</i>	Plan miejscowy opracowany został na podstawie poprzedniej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres i zawartość planu nie uwzględnia wymagań obecnie obowiązującej ustawy, 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.
2.	1998	Uchwała Nr XVII/153/98 Rady Gminy w Kiwitach z dnia 16 marca 1998 r.	Plan miejscowy opracowany został na podstawie poprzedniej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres i zawartość planu nie uwzględnia wymagań

		<i>Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zabudowy lotniskowej w obrębie Żegoty oraz warunków lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej w rozproszeni na terenie gminy.</i>	obecnie obowiązującej ustawy, 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 umożliwi wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.
3.	1998	Uchwała Nr XVII/154/98 Rady Gminy w Kiwitach z dnia 16 marca 1998 r. <i>Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kiwity w zakresie bazy magazynowej.</i>	Plan miejscowy opracowany został na podstawie poprzedniej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres i zawartość planu nie uwzględnia wymagań obecnie obowiązującej ustawy, 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 umożliwi wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.
4.	1999	Uchwała Nr X/54/99 Rady Gminy w Kiwitach z dnia 22 września 1999 r. <i>Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kiwity dotyczącej terenu zalewowego wynikającego z budowy elektrowni wodnej w rejonie miejscowości Ardapy w gminie Bartoszyce.</i>	Plan miejscowy opracowany został na podstawie poprzedniej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres i zawartość planu nie uwzględnia wymagań obecnie obowiązującej ustawy, 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 umożliwi wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.
5.	2000	Uchwała Nr XX/112/2000 Rady Gminy Kiwity z dnia 5 grudnia 2000 r. <i>Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kiwity w obrębie geodezyjnym Żegoty.</i>	Plan miejscowy opracowany został na podstawie poprzedniej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres i zawartość planu nie uwzględnia wymagań obecnie obowiązującej ustawy, 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 umożliwi wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.
6.	2002	Uchwała Nr XXIX/184/02 Rady Gminy Kiwity z dnia 22 marca 2002 r. <i>Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kiwity w obrębie geodezyjnym Klutajny.</i>	Plan miejscowy opracowany został na podstawie poprzedniej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres i zawartość planu nie uwzględnia wymagań obecnie obowiązującej ustawy, 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 umożliwi wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.
7.	2002	Uchwała Nr XXIX/185/02 Rady Gminy Kiwity z dnia 22 marca 2002 r. <i>Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kiwity w obrębach geodezyjnych Konity i Stoczek.</i>	Plan miejscowy opracowany został na podstawie poprzedniej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres i zawartość planu nie uwzględnia wymagań obecnie obowiązującej ustawy, 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 umożliwi wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.
8.	2007	Uchwała Nr XII/53/07 Rady Gminy Kiwity z dnia 29 listopada 2007 r. <i>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wydobywania złoża kruszywa naturalnego w obrębie Kobiela gm. Kiwity</i>	Plan miejscowy opracowany został na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. 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 umożliwi wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

9.	2009	Uchwała Nr XXXII/153/09 Rady Gminy Kiwity z dnia 29 października 2009 r. <i>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wydobywania złoża kruszyw naturalnych w obrębie Stoczek</i>	Plan miejscowy opracowany został na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. 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.
10.	2011	Uchwała nr VII/48/11 Rady Gminy Kiwity z dnia 13 maja 2011r. <i>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kiwity w obrębie geodezyjnym Kobiela, gmina Kiwity</i>	Plan miejscowy opracowany został na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. 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.
11.	2011	Uchwała nr XI/74/11 Rady Gminy Kiwity z dnia 26 października 2011r. <i>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Stoczek i Kiersnowo, gmina Kiwity</i>	Plan miejscowy opracowany został na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. 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.
12.	2015	Uchwała nr VI/37/15 Rady Gminy Kiwity z dnia 28 sierpnia 2015r. <i>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kiwity w obrębie geodezyjnym Kierwiny</i>	Plan miejscowy opracowany został na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. 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.
13.	2015	Uchwała nr VI/36/15 Rady Gminy Kiwity z dnia 28 sierpnia 2015r. <i>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kiwity w obrębie geodezyjnym Kobiela</i>	Plan miejscowy opracowany został na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. 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.

Żadna z miejscowości, łącznie z miejscowością gminną Kiwity nie posiada obowiązującego planu miejscowego obejmującego cały obszar. Do tej pory plany opracowano dla terenów obejmujących konkretne zadania inwestycyjne (np. wydobywanie kopaliny). Niestety realizacja ustaleń planistycznych (stopień zagospodarowania) pozostała na stosunkowo niewielkim poziomie. Część planów miejscowych opracowana została na wniosek inwestorów, których prawdziwe intencje ujawniają się po kilku latach.

Obszar gminy Kiwity pokryty jest obowiązującymi planami miejscowymi zaledwie w 6%, co znacząco odbiega od przeciętnej w województwie. Wskazane byłoby sporządzenie planów miejscowych dla miejscowości o dobrze zachowanych układach urbanistycznych i stosunkowo dużym potencjale rozwojowym, jak Kwity, Stoczek, czy Żegoty.

Wszystkie wymienione w tabeli 6. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego należy uznać za aktualne.

PODSUMOWANIE I REKOMENDACJE

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

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kiwity, uchwalone w 2015 roku, wymaga rewizji w zakresie ustaleń dotyczących polityki przestrzennej samorządu dotyczącej kierunków rozwoju. Należy również zdefiniować na nowo politykę samorządu odnoszącą się do obszarów lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych.
2. Obowiązujące studium, w części dotyczącej uwarunkowań nie zawiera analizy chłonności oraz bilansu terenów wyznaczonych pod zabudowę w kontekście zachodzących zmian demograficznych. Obowiązek sporządzenia analizy chłonności i bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wynika wprost z art. 1 ust. 4 oraz art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Wykazano również że studium jest nieaktualne w zakresie ustaleń dotyczących inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
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 i zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
7. Rekomenduje się również objęcie planami miejscowymi pozostałych obszarów o szczególnych uwarunkowaniach przyrodniczych, na których występuje wysoka presja inwestycyjna oraz obszarów rozwoju funkcji związanych z szeroko pojętą działalnością gospodarczą.

