



**P L A N O W A N I E P R Z E S T R Z E N N E
I O B S Ł U G A N I E R U C H O M O Ś C I**

ul. Srebrna 8/42, 10 – 698 Olsztyn,

Tel. 664 – 026 - 310

E-mail: biuro@esprit.net.pl

strona internetowa www.esprit.net.pl

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY ORZYSZ

Autorzy opracowania

mgr inż. Michał Romański

mgr inż. Anna Godlewska

Olsztyn, marzec 2018



SPIS TREŚCI

1.	WPROWADZENIE	3
1.1.	PODSTAWA PRAWNA	3
1.2.	PRZEDMIOT ANALIZY	3
1.3.	CEL OPRACOWANIA	3
1.4.	METODOLOGIA OCENY	3
1.5.	CHARAKTERYSTYKA GMINY ORZYSZ	4
1.5.1.	SIEĆ OSADNICZA	5
1.5.2.	DEMOGRAFIA	7
1.5.3.	RUCH NATURALNY I MIGRACJE NA TERENIE GMINY ORZYSZ	10
1.5.4.	PROGNOZA DEMOGRAFICZNA NA LATA 2013 - 2050	11
2.	SYTUACJA PLANISTYCZNA GMINY ORZYSZ	13
2.1.	CHARAKTERYSTYKA ZABUDOWY	13
3.	OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	15
3.1.	WYKAZ I CHARAKTERYSTYKA OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE GMINY ORZYSZ	15
3.2.	OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Z PRZEPISAMI PRAWA	17
3.2.1.	ZAKRES PRAWNY OBOWIĄZYWANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	18
3.2.2.	OCENA AKTUALNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH W ZAKRESIE PRAWNYM	19
3.2.3.	OCENA AKTUALNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH W ZAKRESIE URBANISTYCZNYM	29
3.3.	WNIOSKI	29
4.	OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	30
4.1.	OBOWIĄZUJĄCE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ORZYSZ	30
4.2.	OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	30
4.2.1.	ZAKRES PRAWNY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	30
4.2.2.	OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM W ZAKRESIE PRAWNYM	32
4.2.3.	OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM W ZAKRESIE URBANISTYCZNYM	33
4.3.	WNIOSKI	33
5.	ANALIZA ZMIAN WYNIKAJĄCYCH Z POZWOLEŃ NA BUDOWĘ, REALIZACJI ZADAŃ CELU PUBLICZNEGO I ZMIAN SPOSOBU UŻYTKOWANIA GRUNTÓW W OKRESIE 2012-2017.	33
5.1	ANALIZA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W GMINIE ORZYSZ	35
6.	WNIOSKI	40
7.	WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW	43



1. WPROWADZENIE

1.1. PODSTAWA PRAWNA

Podstawą prawną jest ustawa z dnia z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami) w szczególności art. 32 ust. 1, który stanowi, iż w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67 ww. ustawy oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

1.2. PRZEDMIOT ANALIZY

Przedmiotem analizy są dokumenty planistyczne sporządzane na terenie Gminy Orzysz tj. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Orzysz.

1.3. CEL OPRACOWANIA

Celem opracowania jest ocena aktualności wyżej wymienionych dokumentów zarówno pod względem formalno-prawnym, jak również ich przydatności w realizacji podstawowego celu, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego.

1.4. METODOLOGIA OCENY

W celu uzyskania wyników dotyczących aktualności dokumentów planistycznych przeprowadzono merytoryczną ocenę zapisów zarówno miejscowych planów jak również Studium. Poddano analizie czas wykonania tych dokumentów, zakres obowiązywania i aktualność pod kątem formalnym tj. zgodności z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa oraz ich aktualność fizyczną tj. możliwość wykonania ich ustaleń w kontekście możliwości realizacji zabudowy. W dalszej części, analizie poddano decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wydane pozwolenia na budowę, w tym w szczególności ustalono kategorie inwestycji, dla których najczęściej sporządzane są te dokumenty, a także obszary, na których tych decyzji i pozwoleń wydawanych jest najwięcej. Wszystkie elementy przeprowadzonych analiz dały w ostatecznym podsumowaniu pogląd na rozwój Gminy Orzysz, a także pozwoliły na ustalenie ogólnych ram wykonania wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.



1.5. CHARAKTERYSTYKA GMINY ORZYSZ

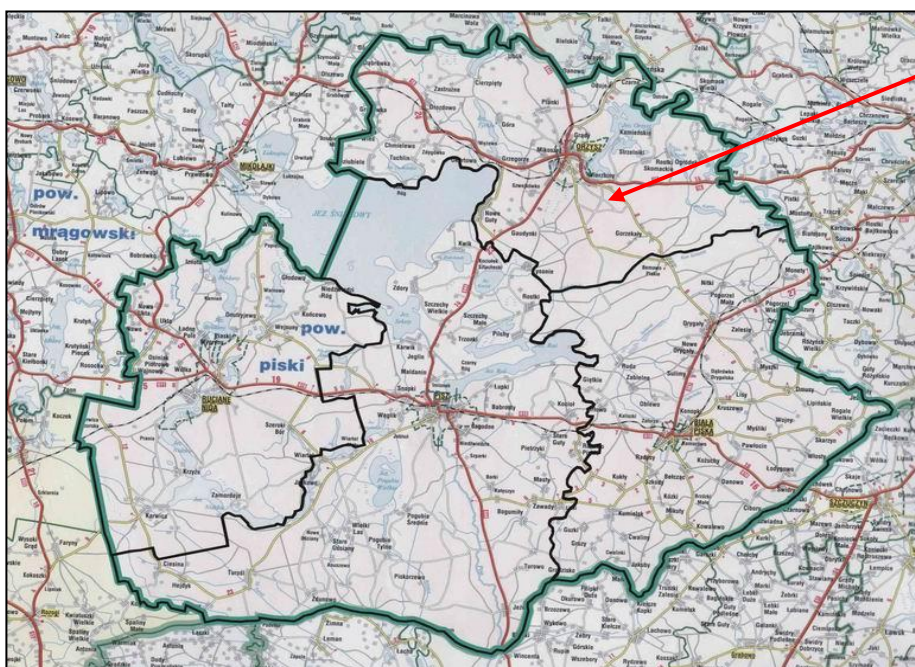
Gmina Orzysz to gmina miejsko - wiejska położona w północno-wschodniej części Polski, wschodniej części województwa warmińsko - mazurskiego, w powiecie piskim. Jest to Gmina o typowo rolniczym charakterze, o dużych walorach przyrodniczych, którą tworzy 27 sołectw, w których znajduje się 40 zamieszkałych miejscowości oraz miasto Orzysz. Sąsiaduje ona od strony północnej z gminami Miłki i Wydminy (powiat giżycki), od strony zachodniej z gminą Mikołajki (powiat mrągowski), od strony południowej z gminą Biała Piska (powiat piski) oraz gminą Pisz (powiat piski), a od strony wschodniej z gminami Stare Juchy i Ełk (powiat ełcki). Część zachodniej granicy gminy stanowią brzegi jeziora Śniardwy – największego jeziora w Polsce.

Gmina Orzysz oddalona jest od miasta stołecznego Warszawy o około 230 km, od miasta wojewódzkiego Olsztyna o około 120 km, a od miasta powiatowego Pisz o około 30 km. Przez Gminę przebiega droga krajowa nr 16 (łącząca miejscowość Dola Grupa, województwo kujawsko – pomorskie, z granicą państwa z Litwą w Ogrodnikach, województwo podlaskie) oraz droga krajowa nr 63 (łącząca granicę państwa z Rosją koło miejscowości Rudziszki, województwo warmińsko – mazurskie i granicę państwa z Białorusią koło miejscowości Sławatycze, województwo lubelskie).

Orzysz położony jest przy wyłączonej z ruchu pasażerskiego linii kolejowej Olsztyn – Ełk. Gmina zajmuje powierzchnię 363,49 km² (w tym miasto Orzysz 8,16 km²), a gęstość zaludnienia wynosi 25 os/km².

Na terenie Gminy znajdują się rozległe tereny leśne, zajmujące ponad połowę jej powierzchni oraz liczne jeziora, które stanowią 10% jej obszaru. Przez teren Gminy przepływa rzeka Orzysza.

Orzysz nazywany jest wojskową stolicą Polski z uwagi na obecność na terenie miasta garnizonu wojskowego, a na terenie gminy Poligonu Orzysz, który jest drugim, co do wielkości obiektem tego typu w Polsce.



Gmina
Orzysz

Rys. 1. Podział administracyjny Powiatu Piskiego.
<http://www.powiat.bisz.pl>

1.5.1. SIEĆ OSADNICZA

Strukturę administracyjną Gminy Orzysz tworzą 42 miejscowości (w tym 40 zamieszkałe) znajdujące się w 27 sołectwach oraz miasto Orzysz. W tabeli poniżej przedstawiono wykaz sołectw oraz miejscowości wchodzących w ich skład.

Tabela 1. Zestawienie sołectw i miejscowości Gminy Orzysz.

LP.	NAZWA SOŁECTWA	LP.	NAZWA MIEJSCOWOŚCI
1.	CHMIELEWO	1.	Chmielewo
		2.	Nowa Wieś
2.	CIERZPIĘTY	3.	Cierzępiety
		4.	Matyszczyki
3.	CZARNE	5.	Czarne
4.	DĄBRÓWKA	6.	Dąbrówka
		7.	Kępa
5.	DROZDOWO	8.	Drozdowo
		9.	Zastrużne
6.	DZIUBIELE	10.	Dziubiele
		11.	Dziubiele Małe
7.	GAUDYNKI	12.	Gaudynki
8.	GÓRA	13.	Góra
		14.	Grądy
9.	GRĄDY	15.	Grądy Podmiejskie
10.	GRZEGORZE	16.	Grzegorz
11.	KLUSY	17.	Klusy
12.	MIKOSZE	18.	Mikosze
13.	MIKOSZE OSADA	19.	Mikosze Osada
14.	NOWE GUTY	20.	Nowe Guty
		21.	Odoje
15.	ODOJE	22.	Rzęsniki Leśniczówka
16.	OGRÓDEK	23.	Ogródek
		24.	Okartowo
17.	OKARTOWO	25.	Okartowo Przystanek



LP.	NAZWA SOŁECTWA	LP.	NAZWA MIEJSCOWOŚCI
		26.	Okartowo Tartak
18.	OSIKI	27.	Osiki
		28.	Pianki
19.	PIANKI	29.	Aleksandrowo
		30.	Sumki
20.	ROSTKI SKOMACKIE	31.	Rostki Skomackie
21.	STRZELNIKI	32.	Strzelniki
		33.	Kamieńskie
22.	SUCHY RÓG	34.	Suchy Róg
23.	SZWEJKÓWKO	35.	Szwejkówko
		36.	Tuchlin
24.	TUHLIN	37.	Tuchlin Gajówka
25.	UBLIK	38.	Ublík
26.	WĘŻEWO	39.	Wężewo
		40.	Wierzbiny
27.	WIERZBINY	41.	Gorzekały
		42.	Leśniczówka Koźle

(Źródło: opracowanie na podstawie załącznika nr 4 do Uchwały nr XLI/293/17 Rady Miejskiej w Orzyszu

z dnia 23 czerwca 2017r w sprawie uchwalenia Statutu Gminy Orzysz)

Gminę Orzysz zamieszkuje na stałe według danych uzyskanych z Urzędu Miejskiego w Orzyszu 9048 osób (stan na dzień 31.12.2017 r.), z czego około 62 % ludności mieszka w Mieście Orzysz pełniącego rolę ośrodka głównego będącego siedzibą władz samorządowych, instytucji lokalnych oraz firm.

Poniżej przedstawiono udział poszczególnych miejscowości w ogólnej liczbie mieszkańców Gminy Orzysz.

**Tabela 2. Liczba mieszkańców
wg poszczególnych miejscowości gminy oraz w mieście Orzysz**

Lp.	Miejscowość	Liczba mieszkańców na pobyty stały
1	Aleksandrowo	17
2	Chmielewo	55
3	Cierpięty	189
4	Czarne	50
5	Dąbrówka	299
6	Drozdowo	67
7	Dziubiele	89
8	Dziubiele Małe	20
9	Gaudynki	164
10	Gorzekały	15
11	Góra	85
12	Grądy	15
13	Grądy Podmiejskie	107
14	Grzegorz	91
15	Kamieńskie	17
16	Kępa	41
17	Kłusy	52
18	Mikosze	113
19	Mikosze Osada	116
20	Nowa Wieś	26
21	Nowe Guty	176
22	Odoje	135
23	Ogródek	149
24	Okartowo	136
25	Okartowo Przystanek	4
26	Okartowo Tartak	106



27	Osiki	31
28	Pianki	164
29	Rostki Skomackie	79
30	Rzęśniki	15
31	Strzelniki	84
32	Suchy Róg	34
33	Sumki	8
34	Szwejkówko	144
35	Tuchlin	135
36	Tuchlin Gajówka	12
37	Ublik	57
38	Wężewo	109
39	Wierzbiny	213
40	Zastrużne	47
41	Orzysz	5589

*Źródło: opracowanie na podstawie danych
Urzędu Miejskiego w Orzyszu, stan na 31 grudzień 2017 r*

Największa liczba ludności zamieszkuje na stałe jak wskazano wcześniej miasto Orzysz, w drugiej kolejności jest miejscowość Dąbrówka, którą zamieszkuje około 3 % ogólnej liczby ludności Gminy. Kolejne pod względem liczby ludności są miejscowości: Cierzpięty, Wierzbiny i Nowe Guty liczące po około 2% ogólnej liczby ludności Gminy.

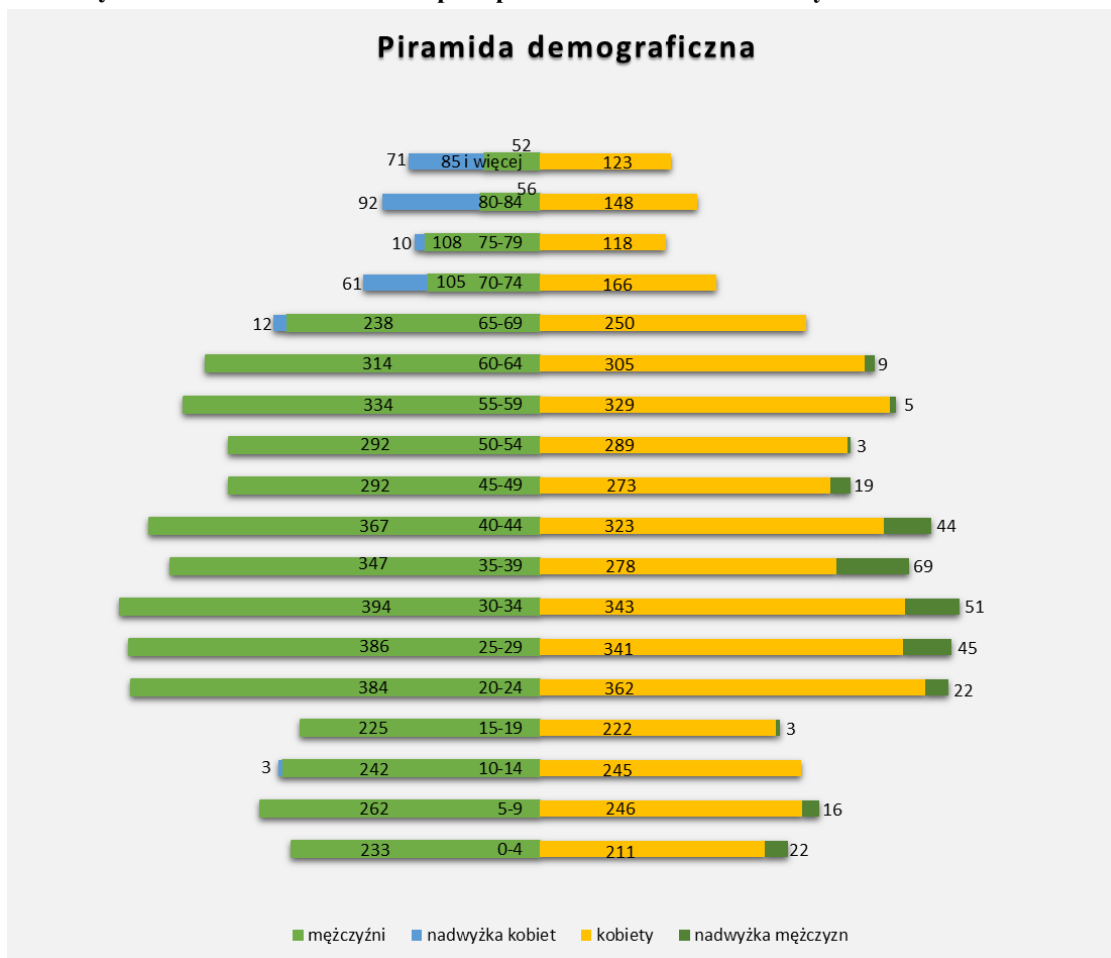
1.5.2. DEMOGRAFIA

Bardzo istotnym czynnikiem warunkującym poziom rozwoju społeczno – gospodarczego każdego regionu jest sytuacja demograficzna. W tym celu ocenie poddano dynamikę zachodzących zmian w Gminie Orzysz. Do prawidłowej analizy wykorzystano dane pochodzące z Głównego Urzędu Statystycznego, przyjmując jednocześnie za badany okres lata 2012 – 2016.

Wyniki sporządzonych analiz demograficznych dla lepszej czytelności i zobrazowania dynamiki zjawisk przedstawiono w postaci wykresów i tabel.



Wykres nr 1. Struktura wieku i płci społeczeństwa w Gminie Orzysz w 2016 r.



(Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS, <http://stat.gov.pl/>)

Wykonana na podstawie danych GUS z 2016 r. piramida struktury wieku i płci dla Gminy Orzysz ukazuje spadek liczebności ludności w wieku poniżej dwudziestu lat. Wzrost wykazany jest jedynie w grupie wiekowej od 5 do 9 lat wśród mężczyzn i kobiet. Struktura wieku i płci mieszkańców zaznacza dwa wyższe demograficzne datowane na lata 50 i 80 XX wieku oraz dwa niższe demograficzne pierwszy w latach lat 60 – tych XX wieku, a następny pod koniec lat 90-tych i na początku XXI wieku.

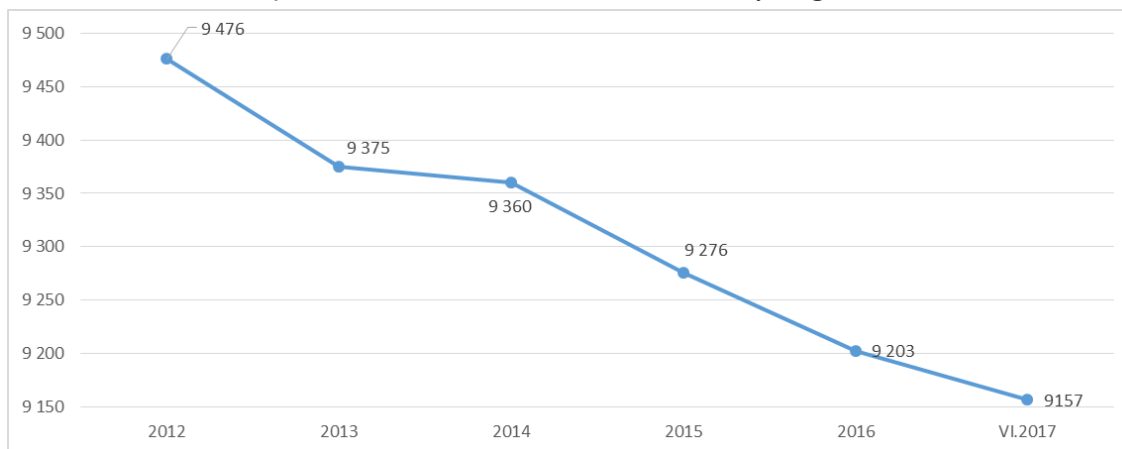
Mając na uwadze cykliczność pojawiania się wyżów i niżów demograficznych można stwierdzić, iż na najbliższe lata prognozowany jest nieznaczny wzrost liczby ludności dążący do pojawienia się kolejnego wyżu demograficznego, jednak już nie w tak znacznym stopniu nasilenia jak w latach 80-tych XX wieku.

Liczba mieszkańców Gminy Orzysz w analizowanym okresie wykazywała tendencją spadkową. Spadek liczby ludności zanotowano zarówno w mieście Orzysz jak i na terenach wiejskich. Według danych GUS w roku 2012 ogólna liczba mieszkańców wynosiła 9 476 osób, a w roku 2016 spadła do 9 203 osób, czyli o około 3%. Tendencja spadkowa utrzymywała się również w 2017 roku – według danych GUS w połowie tego roku liczba ludności w gminie zmalała do 9157



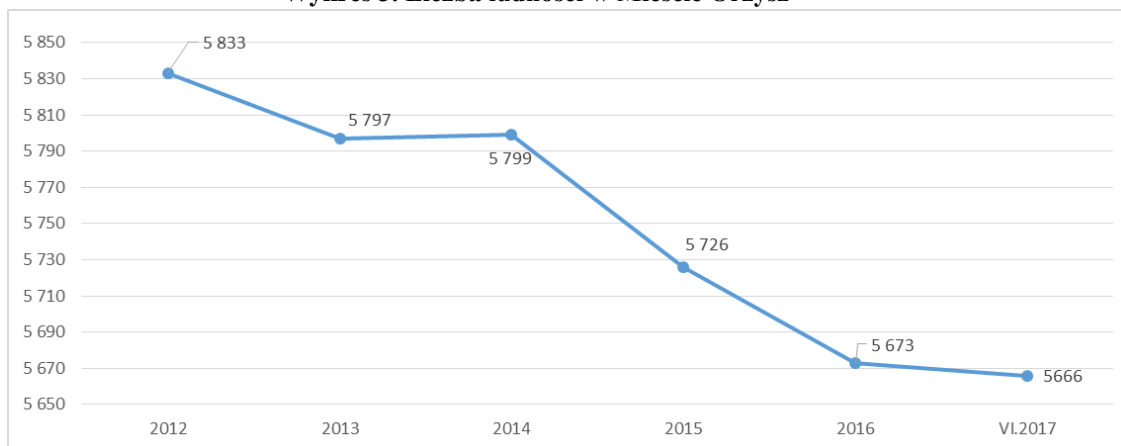
osób. Spadek liczby ludności w latach 2012 – 2016 oraz w pierwszym półroczu 2017 na terenie całej Gminy ogółem, w mieście Orzysz i na terenach wiejskich został przedstawiony na wykresach poniżej.

Wykres nr 2. Liczba ludności w Gminie Orzysz ogółem



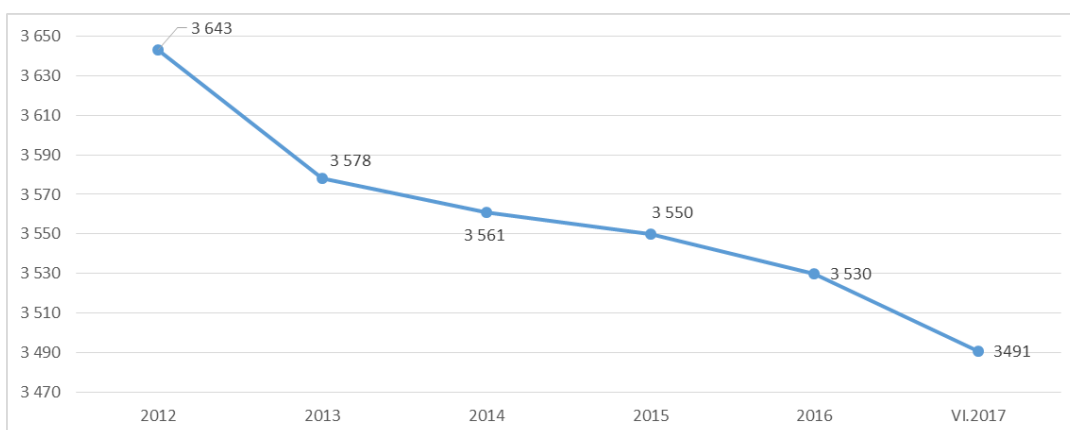
(Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS, <http://stat.gov.pl/>)

Wykres 3. Liczba ludności w Mieście Orzysz



(Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS, <http://stat.gov.pl/>)

Wykres 4. Liczba ludności - teren wiejski.

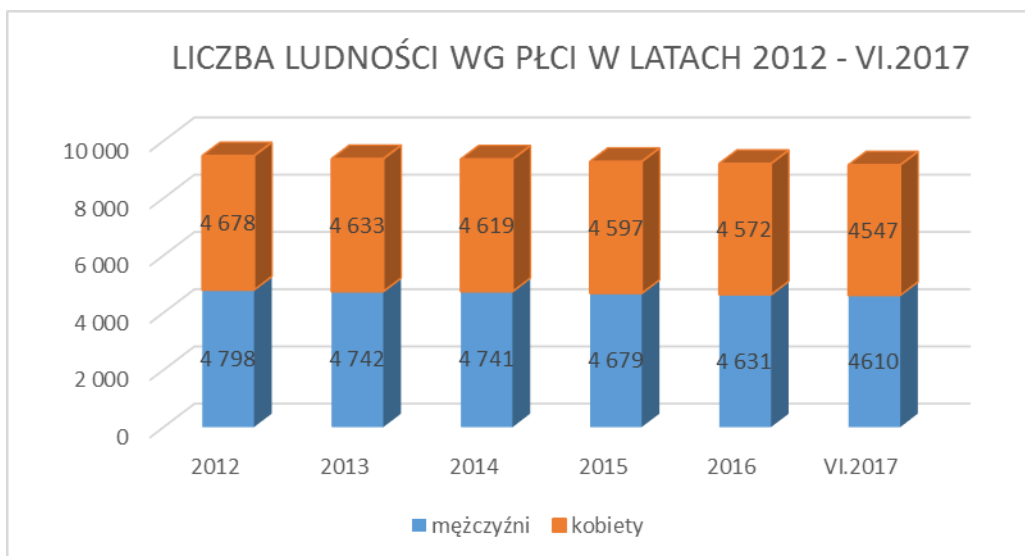


(Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS, <http://stat.gov.pl/>)

Dodatkowo na wykresie poniżej przedstawiono rozkład liczby kobiet i mężczyzn w ogólnej liczbie mieszkańców Gminy.



Wykres 5. Liczba kobiet i mężczyzn w Gminie Orzysz w latach 2012 – 2016 oraz pierwszej połowie roku 2017



(Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS, <http://stat.gov.pl/>)

Z wykresu powyżej wynika, iż w Gminie Orzysz w badanym okresie czasu liczba mężczyzn nieznacznie przewyższa liczbę kobiet. Współczynnik maskulinizacji w latach 2012 i 2014 wynosił 103, w latach 2013 i 2015 – 102, a w roku 2016 i pierwszej połowie roku 2017 - 101. Analiza liczby kobiet i mężczyzn w ogólnej liczbie ludności Miasta Orzysz na podstawie danych GUS wykazała nieznaczną przewagę liczby kobiet nad liczbą mężczyzn – współczynnik feminizacji wynosił 102 w latach 2012 – 2014, w roku 2015 – 103, a w roku 2016 i pierwszej połowie 2017 roku wzrósł do 105. Odmienna sytuacja panuje na terenach wiejskich Gminy - przeprowadzona analiza danych GUS wykazała przewagę liczby mężczyzn nad liczbą kobiet – w roku 2014 współczynnik maskulinizacji wynosił 110, a w pozostałych latach i pierwszej połowie roku 2017 osiągał wartość 111.

Gęstość zaludnienia na terenie Gminy w latach 2012r. – 2016r. wynosiła 26 osób na km², a w roku 2016 i pierwszej połowie 2017 spadła do 25 osób na km², tym samym potwierdzając ogólną tendencję spadku gęstości zaludnienia w rozumieniu lokalnym dla powiatu piskiego, która spadła z 33 osób na km² do 32 osób na km².

1.5.3. RUCH NATURALNY I MIGRACJE NA TERENIE GMINY ORZYSZ

Zmiany zachodzące w ruchu naturalnym społeczeństwa określają dwa podstawowe mierniki: liczba urodzeń oraz liczba zgonów, a także będące ich wypadkową: przyrost naturalny, czyli różnica wielkości urodzeń i zgonów oraz wyrażony w promilach wskaźnik przyrostu naturalnego, czyli stosunek przyrostu naturalnego do ogólnej liczby ludności wyrażony w stosunku do 1000 ludności.



Pod względem ruchu naturalnego Gmina Orzysz w okresie analizowanym charakteryzowała się głównie ujemnym przyrostem naturalnym, co wynika z faktu większej liczby zgonów niż urodzeń żywych w latach 2012, 2013, 2015, 2016 oraz pierwszej połowie roku 2017.

Tabela 3. Liczba urodzeń żywych, liczba zgonów oraz wielkość przyrostu naturalnego i wskaźnik przyrostu naturalnego w Gminie Orzysz w latach 2012-2016 i pierwszej połowie roku 2017.

Lata	2012	2013	2014	2015	2016	VI.2017
Urodzenia żywe [osoba]	96	89	90	100	72	45
Zgony [osoba]	112	103	88	112	95	52
Przyrost naturalny [osoba]	-16	-14	+2	-12	-23	-7
Wskaźnik przyrostu naturalnego [%]	-1,69	-1,49	+0,21	-1,29	-2,50	-0,76

(Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS, <http://stat.gov.pl/>)

Innym, prócz ruchów naturalnych, ważnym czynnikiem wpływającym na stan i liczebność społeczeństwa na danym obszarze jest zjawisko migracji. Migracje odnoszą się do liczby migrantów, czyli ludzi, którzy zmieniają swoje miejsce zamieszkania „z” lub „do” danego obszaru w danym okresie czasu (zwykle 1 roku). Poniżej zamieszczona tabela przedstawia ruchy migracyjne odnotowane na terenie Gminy Orzysz w analizowanym okresie.

Tabela 4. Liczba zameldowań i wymeldowań oraz wielkość salda migracji i wskaźnika salda migracji w Gminie Orzysz w latach 2012-2016 i pierwszej połowie roku 2017.

Lata	2012	2013	2014	2015	2016	VI.2017
Zameldowania ogółem, w tym:	151	122	111	92	110	44
z miast	66	58	52	47	55	-
ze wsi	84	63	57	45	49	-
z zagranicy	1	1	2	0	6	1
Wymeldowania ogółem, w tym:	164	196	172	117	172	81
do miast	113	130	119	81	114	-
do wsi	43	55	39	36	47	-
za granicę	8	11	14	0	11	3
Saldo migracji	-13	-74	-61	-25	-62	-37
Współczynnik salda migracji	-1,37	-7,89	-6,52	-2,70	-6,74	-4,04

(Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS, <http://stat.gov.pl/>)

W analizowanych latach na terenie gminy Orzysz odnotowano ujemne saldo migracji, największą różnicę między zameldowaniami i wymeldowaniami odnotowano w latach 2013, 2014 i 2016. Główną przyczyną ujemnego salda migracyjnego jest emigracja mieszkańców do miast, które oferują większe możliwości w znalezieniu pracy.

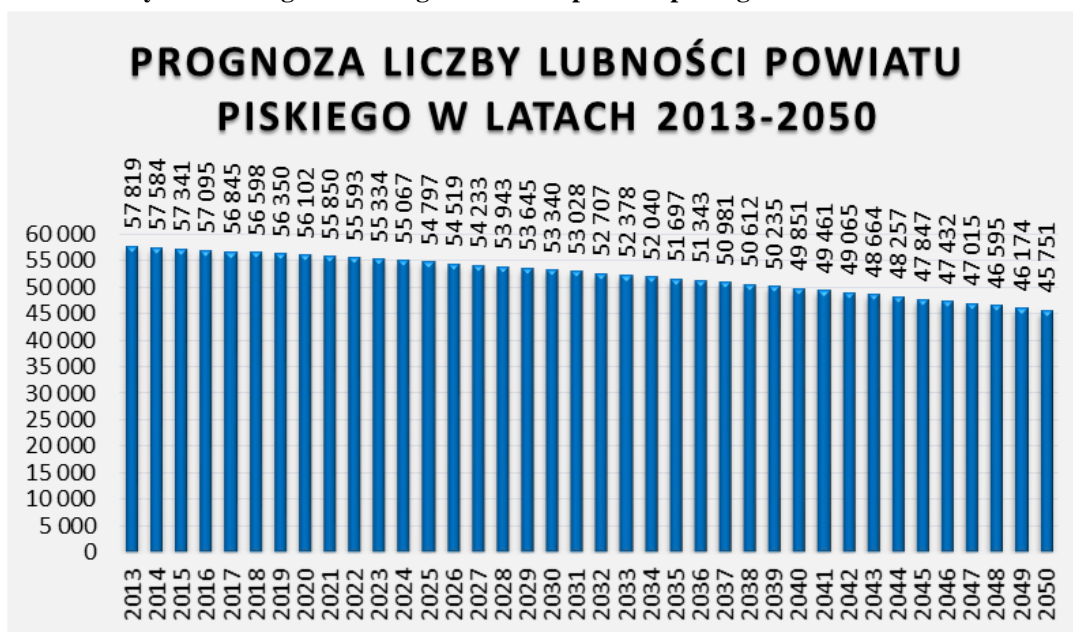
1.5.4. PROGNOZA DEMOGRAFICZNA NA LATA 2013 - 2050

Badania dotyczące liczby ludności w Gminie Orzysz oraz ocena aktualnych trendów demograficznych muszą zostać skonfrontowane ze sporządzonymi w 2014 r. prognozami. Główny Urząd Statystyczny przygotował prognozę ludności na lata 2013 – 2050. Dane te jednakże sporządzane są w rozbiciu na regiony, województwa i powiaty. Brak bardziej szczegółowych statystyk, skutkować może przesunięciami odpowiednich wartości liczbowych w odniesieniu do gmin.



Jednakże analiza demograficzna sporządzona dla konkretnego powiatu wprost wskazuje trendy demograficzne. Pomimo możliwości wystąpienia nieznacznych różnic pomiędzy wzrostem lub spadkiem liczby ludności w odniesieniu do konkretnej gminy, ogólny trend zostanie ten sam. Poniżej przedstawiono w formie graficznej prognozę liczby ludności dla powiatu piskiego.

Wykres 6. Prognoza demograficzna dla powiatu piskiego na lata 2013 – 2050



(Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, <http://stat.gov.pl/>)

Jak wynika z wykresu w latach 2013 – 2050 następować będzie stały spadek populacji powiatu Piskiego. W prognozowanym okresie czasu populacja ludności spadnie z 57 819 do 45 751 osób, czyli o 21%. Bardziej szczegółowe dane zawarte w prognozie demograficznej wskazują, iż stałemu spadkowi liczby mieszkańców towarzyszyć będzie bardzo silny wzrost osób w wieku poprodukcyjnym. Wiązać się to będzie z niebezpiecznym zjawiskiem braku zastępowania pokoleń, a w konsekwencji jeszcze mocniejszym spadkiem liczby ludności.



2. SYTUACJA PLANISTYCZNA GMINY ORZYSZ

Na terenie Gminy Orzysz obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Orzysz przyjęte uchwałą nr XXVI/183/2016 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 27 lipca 2016r. Obowiązujące Studium stanowi zmianę wcześniej uchwalonego dokumentu. W granicach Gminy obowiązują również 23 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, z czego dziewięć stanowi częściową zmianę wcześniej uchwalonych dokumentów.

Na terenie miasta obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Miasta Orzysz oraz pięć jego zmian. Planami miejscowymi objęte zostały również tereny w obrębach geodezyjnych Dziubiele, Cierzpięty, Góra, Kamieńskie, Mikosze, Nowe Guty, Odoje, Ogródek, Okartowo, Ublik i Wierzbiny.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują łącznie według danych GUS około 8183 ha tj. około 23% powierzchni Gminy. Największą powierzchnię obejmuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Okartowo wynoszącą około 2150 ha.

2.1. CHARAKTERYSTYKA ZABUDOWY

Na terenie Gminy Orzysz głównymi ośrodkami osadnictwa są miasto Orzysz, które zamieszkuje 62% ogólnej liczby ludności Gminy oraz miejscowość Wierzbina znajdująca się w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Orzysz, a także miejscowość Dąbrówka położona przy drodze krajowej nr 16 oraz miejscowości położone na terenach atrakcyjnych turystycznie tj. Nowe Guty i Cierzpięty.

Na terenie Miasta Orzysz dominującą funkcją zabudowy jest zabudowa mieszkaniowa stanowiąca zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę wielorodzinną – usługową zlokalizowaną wzdłuż głównych arterii miasta oraz w wyodrębnionych kwartałach zabudowy. Na terenie miasta zlokalizowane są również funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej znajdujące się głównie w części północnej i wschodniej miasta.

Ponadto zabudowa Miasta Orzysz, charakteryzuje się występowaniem różnego rodzaju funkcji usług miejskich, związanych z usługami publicznymi, a także funkcji usługowych związanych z działalnością komercyjną. W południowej części miasta znajdują się zabudowania garnizonu wojskowego gdzie dominują budynki jednokondygnacyjne przemieszane budynkami dwu i trójkondygnacyjnymi o dachach płaskich, dwu i wielospadowych.

Zabudowa jednorodzinna charakteryzuje się podobnymi parametrami technicznymi na całym badanym terenie. Średnia wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi ok. 2 kondygnacji nadziemnych. Starszy typ zabudowy kryty jest dachami dwuspadowymi lub płaskimi. Nowopowstające budynki mieszkalne kryte są dachami dwu i wielospadowymi.



Zabudowa mieszkaniowa pomimo różnic w czasie budowy utrzymana jest w podobnej kolorystyce. Dachy kryte są materiałem w kolorach czerwonym, brązowym i odcieniach szarości. Elewacje wykonane są w odcieniach stonowanych kolorów pastelowych.

Budynki wielorodzinne charakteryzują się podobnymi parametrami, wysokość budynków najczęściej wynosi od 3 do 5 kondygnacji. Budynki kryte są dachami dwu lub wielospadowymi, a typ zabudowy z tzw. wielkiej płyty również dachami płaskimi. Zabudowa usługowa realizowana jest jako wolnostojąca, a dodatkowo funkcje usługowe realizowane są również na pierwszych kondygnacjach budynków mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż głównych arterii miasta.

W granicach miasta wyróżnia się również różnego rodzaju zabudowę usług publicznych. Budynki te w ramach tej samej funkcji różnią się jednak pomiędzy sobą gabarytami i formą zabudowy. Determinowane jest to głównie ich szczególnym przeznaczeniem związanym z prowadzoną działalnością.

Na terenie gminy Orzysz dominującym typem zabudowy jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa skupiona w poszczególnych miejscowościach oraz rozproszone siedliska rolnicze. W miejscowościach Dąbrówka, Nowe Guty, Cierzpięty, Ogródek, Okartowo, Strzelniki, Suchy Róg, Szwejkówko i Wężewo zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa uzupełniona jest podstawowymi usługami wiejskimi tj. sklepami spożywczymi, a zespoły szkolno – przedszkolne stanowią uzupełnienie zabudowy miejscowości Dąbrówka i Okartowo. W czternastu miejscowościach gminy tj. w Chmielewie, Cierzpiętach, Dąbrówce, Drozdowie, Górze, Mikoszach Osadzie, Nowych Gutach, Odojach, Ogródku, Piankach, Strzelnikach, Szwejkówku, Tuchlinie i Wierzbinach znajdują się świetlice wiejskie.

Skupiska zabudowy rekreacji indywidualnej występują głównie w obrębie Kamieńskie i obrębie Odoje nad jeziorem Orzysz oraz w obrębie Góra nad jeziorem Tyrkło. Zabudowa turystyczna związana z występowaniem ośrodków wypoczynkowych zlokalizowana jest w granicach miasta Orzysz oraz w miejscowości Ublik nad jeziorem Ublik Wielki.



3. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

3.1. WYKAZ I CHARAKTERYSTYKA OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE GMINY ORZYSZ.

Na terenie Gminy Orzysz aktualnie obowiązują 23 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które zostały sporządzone dla miasta Orzysz oraz fragmentów Gminy. Obejmują one łącznie około 23% powierzchni całej Gminy.

Na terenie miasta Orzysz obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz jego zmiany ustalają głównie przeznaczenie terenów w zakresie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z usługami, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Poza głównymi funkcjami przedmiotowy plan miejscowy i jego zmiany wyznaczają również tereny zabudowy letniskowej, usług nieuciążliwych, przemysłowo – składowe, usług uciążliwych oraz tereny zamknięte, a także tereny zabudowy usługowej celu publicznego.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz ich zmiany na terenach wiejskich sporządzone w obrębach geodezyjnych Cierzpięty, Dziubiele, Góra, Kamieńskie, Odoje, Ogródek, Okartowo, Ublik i Wierzby ustalają głównie przeznaczenie terenów w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, zabudowy letniskowej oraz usług nieuciążliwych, tereny zabudowy mieszkaniowo – siedliskowej, a także wyznaczają duże tereny upraw rolnych, gruntów leśnych i przeznaczonych do zalesienia, tereny zieleni związane ze sportem, turystyką i rekreacją, a także tereny zieleni nieurządzonej.

Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obrębu Okartowo wprowadza dodatkowe przeznaczenie terenu w zakresie dotyczącym terenu stacji ratownictwa wodnego, a Zmiana Planu w obrębie geodezyjnym Góra wprowadza dodatkowo tereny usług turystycznych.

W obrębie geodezyjnym Dziubiele obowiązuje również plan miejscowy ustalający przeznaczenie terenów usługowych związanych z działalnością Posterunku Ratownictwa Wodnego, a w obrębie geodezyjnym Aleksandrowo plan miejscowy wyznacza teren projektowanego ośrodka jeździeckiego.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu w obrębie Nowe Guty oprócz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej oraz zabudowy rekreacji indywidualnej wyznacza także tereny zabudowy zagrodowej



i agroturystycznej, tereny zabudowy mieszkalno - pensjonatowej, zabudowy usługowo – handlowej i gastronomicznej, tereny sportowo – rekreacyjne, pól namiotowych oraz zabudowy kąpielisk ogólnodostępnych.

W Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego obrębu Mikosze obok terenów zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy letniskowej i zabudowy zagrodowej ustalono również przeznaczenie terenów w zakresie zabudowy pensjonatowej oraz wyznaczono tereny przystani żeglarskiej, teren stacji wodnej i teren dojścia do kąpieliska.

W tabeli poniżej przedstawiono wykaz wszystkich obowiązujących planów miejscowych na terenie Gminy.

Tabela 5. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ich zmian.

Lp	NAZWA PLANU	NR UCHWAŁY	DATA UCHWAŁY	PUBLIKACJA
1	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla części wsi Pianki, w granicach obrębu geodezyjnego Aleksandrowo	XXXIII/309/02	26.06.2002	Brak danych
2	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu Posterunku Ratownictwa Wodnego w obrębie Dziubiele, gm. Orzysz	X/204/03	29.08.2003	Dz. Urz. woj. warmińsko-mazurskiego Nr 160 z dnia 8.10.2003 r. poz. 1961
3	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obrębu Wierzbiny, gmina Orzysz	XXXI/525/05	30.03.2005	Dz. Urz. woj. warmińsko-mazurskiego Nr 55 z dnia 12.05.2005 r. poz. 771
4	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obrębu Odoje, gmina Orzysz	XXXI/526/05	30.03.2005	Dz. Urz. woj. warmińsko-mazurskiego Nr 55 z dnia 12.05.2005 r. poz. 772
5	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obrębu Cierzpięty, gmina Orzysz	XXXI/527/05	30.03.2005	Dz. Urz. woj. warmińsko-mazurskiego Nr 55 z dnia 12.05.2005 r. poz. 773
6	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obrębu Okartowo, gmina Orzysz	XXXIV/551/05	29.06.2005	Dz. Urz. woj. warmińsko-mazurskiego Nr 110 z dnia 23.08.2005 r. poz. 1455
7	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obrębu Góra, gmina Orzysz	XXXIV/552/05	29.06.2005	Dz. Urz. woj. warmińsko-mazurskiego Nr 110 z dnia 23.08.2005 r. poz. 1456
8	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wsi Suchy Róg, obręb Dziubiele, gmina Orzysz	XXXIV/553/05	29.06.2005	Dz. Urz. woj. warmińsko-mazurskiego Nr 110 z dnia 23.08.2005 r. poz. 1457
9	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Orzysz	XXXVII/574/05	26.10.2005	Dz. Urz. woj. warmińsko-mazurskiego Nr 190 z dnia 28.11.2005 r. poz. 2046
10	Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obrębu Ogródek, gmina Orzysz	XXXVII/575/05	26.10.2005	Dz. Urz. woj. warmińsko-mazurskiego Nr 190 z dnia 28.11.2005 r. poz. 2047
11	Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obrębu Ublik, gmina Orzysz	XLIII/634/06	26.04.2006	Dz. Urz. woj. warmińsko-mazurskiego Nr 85 z dnia 28.06.2006 r. poz. 1457
12	Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obrębu Kamińskie, gmina Orzysz	XLV/646/06	26.06.2006	Dz. Urz. woj. warmińsko-mazurskiego Nr 118 z dnia 25.08.2006 r. poz. 1906



13	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obrębu Nowe Guty gmina Orzysz	XXI/158/08	25.06.2008	Dz. Urz. woj. warmińsko-mazurskiego Nr 124 z dnia 08.08.2008 r. poz. 2035
14	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obrębu Mikosze, gmina Orzysz	XXII/166/08	30.07.2008	Dz. Urz. woj. warmińsko-mazurskiego Nr 143 z dnia 08.09.2008 r. poz. 2176
15	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Orzysz obejmującej teren przy ulicy Elckiej	XXIV/173/08	24.09.2008	Dz. Urz. woj. warmińsko-mazurskiego Nr 181 z dnia 28.11.2008 r. poz. 2648
16	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w obrębie geodezyjnym Góra, gmina Orzysz	XXIX/230/09	25.02.2009	Dz. Urz. woj. warmińsko-mazurskiego Nr 44 z dnia 31.03.2009 r. poz. 708
17	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w obrębie geodezyjnym Góra, gmina Orzysz	XXIX/231/09	25.02.2009	Dz. Urz. woj. warmińsko-mazurskiego Nr 44 z dnia 31.03.2009 r. poz. 709
18	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w obrębie Miasta Orzysza położonego w rejonie ulicy Giżyckiej i Juliusza Słowackiego	III/10/10	29.12.2010	Dz. Urz. woj. warmińsko-mazurskiego Nr 23 z dnia 04.03.2011 r. poz. 431
19	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obrębu Okartowo, gmina Orzysz	III/11/10	29.12.2010	Dz. Urz. woj. warmińsko-mazurskiego Nr 23 z dnia 04.03.2011 r. poz. 432
20	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Orzysz	IV/23/11	26.01.2011	Dz. Urz. woj. warmińsko-mazurskiego Nr 30 z dnia 21.03.2011 r. poz. 543
21	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Orzysz, przy ul. Polnej	XXVIII/199/12	5.11.2012	Dz. Urz. woj. warmińsko-mazurskiego z dnia 13.12.2012 r. poz. 3479
22	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Orzysz, obejmujący tereny położone pomiędzy Kanałem Orzysz, ulicami: Wyzwolenia i Słoneczną oraz rejon istniejącego cmentarza	XXXIII/231/13	27.03.2013	Dz. Urz. woj. warmińsko-mazurskiego z dnia 9.05.2013 r. poz. 1807
23	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obrębu Okartowo, gmina Orzysz	V/28/15	25.02.2015	Dz. Urz. woj. warmińsko-mazurskiego z dnia 8.04.2015r. poz. 1338

(Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miejskiego w Orzyszu)

3.2. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Z PRZEPISAMI PRAWA

W celu zbadania aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ocenie poddano ustalenia zawarte w miejscowych planach w odniesieniu do wymogów ustawowych określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami).



3.2.1. ZAKRES PRAWNY OBOWIĄZYWANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Przepis art. 15 ww. ustawy określa zakres obligatoryjny i fakultatywny miejscowego planu, tj.:

W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) 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;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.

W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;



- 4) 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;
- 5) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;
- 6) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 7) 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 lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 8) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 9) 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;
- 10) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

3.2.2. OCENA AKTUALNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH W ZAKRESIE PRAWNYM

Analizując zapisy ustaleń planów miejscowych wymienionych w tabeli nr 1 wykazano, iż większość z nich jest częściowo nieaktualna. Związane jest to w głównej mierze ze stałym procesem zmiany przepisów prawa, w szczególności przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ale również innych przepisów składających się na ogół prawa dotyczącego planowania przestrzennego. Plany miejscowe sporządzane były w okresie od 2002 r. do 2015 r. Jeden plan miejscowy opracowany został na podstawie nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Stanowi on zmianę nieobowiązującego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Orzysz zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXV/192/94 Rady Miejskiej w Orzyszu i wyznacza tereny projektowanego ośrodka jeździeckiego, tereny zieleni urządzonej i części pasów drogowych.

Plany miejscowe, które realizowane były od 2003r. zostały wykonywane w oparciu o aktualnie obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednakże w okresie ostatnich 14 lat w treści ustawy z 2003 r. nastąpiło kilkanaście zmian mających mniejszy lub większy wpływ na kształt i ustalenia miejscowego planu.



W zakresie obligatoryjnych i fakultatywnych zakresów planów miejscowych uznać należy, iż obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zawierają ustalenia niezgodne z dzisiejszymi przepisami oraz nie zawierają części zakresu obligatoryjnego określonego w art. 15 ustawy. Dodatkowo należy zwrócić uwagę, iż plany zawierają zapisy niedopuszczalne, ze względu na utrwalone orzecznictwo sądów administracyjnych i rozstrzygnięcia nadzorcze wojewodów:

- a) powielanie lub modyfikacje pojęć zawartych w przepisach nadrzędnych:
 - definiowanie np. pojęć takich jak powierzchnia biologicznie czynna, sztyld, wysokość budynku, wskaźnik intensywności zabudowy, piwnica;
- b) powielanie przepisów uregulowanych przez akty wyższego rzędu (ustawa, rozporządzenie):
 - cytowanie konkretnych przepisów prawa;
- c) występowanie niezgodności treści planu z załącznikiem graficznym;
- d) niejednoznaczne lub wprowadzające w błąd ustalenia planów miejscowych dotyczące zarówno funkcji terenów jak i konkretnych działań:
 - wprowadzanie linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie zagospodarowania do ustalenia w trakcie realizacji planu;
 - ustalenia nieprecyzyjne i niejasne nakładające obowiązki lub zakazujące konkretnej czynności przez nieokreślone osoby, instytucje lub organy.
- e) błędne określenie obligatoryjnego i fakultatywnego zakresu planu miejscowego:
 - wskazywanie zarówno w treści planu jak i na załączniku graficznym zasad podziału na działki;
- f) cedowanie przyszłych działań związanych z realizacją zabudowy na inne organy:
 - wprowadzanie zapisów nakazujących uzyskanie przez inwestorów: uzgodnień, pozwoleń, wariantów realizacji od różnego rodzaju instytucji.

Ponadto plany miejscowe nie zawierają obligatoryjnych elementów wymaganych przez dziś obowiązujące przepisy prawa w zakresie:

- a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- b) zasady kształtowania krajobrazu;
- c) norm dotyczących hałasu;
- c) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dotyczących:
 - minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy;
 - minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
 - parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów przeznaczonych pod zabudowę.



Obowiązujący MPZP (Nr uchwały)	Główne naruszenia przepisów oraz braki stosownego zakresu ustawowego określonego na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (Dz.U 2017 poz. 1073 z późn. zm)
XXXIII/309/02	plan sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
X/204/03	<p>W planie występują zapisy niedopuszczalne, ze względu na utrwalone orzecznictwo sądowe i nadzór wojewody:</p> <ul style="list-style-type: none"> – plan zawiera niejednoznaczne ustalenia dotyczące orientacyjnej linii rozgraniczającej tereny o różnych funkcjach; – plan zawiera zapisy nakazujące uzyskanie przez inwestorów: uzgodnień, pozwoleń, wariantów realizacji czy warunków przyłączenia konkretnych inwestycji w szczególności związanych z infrastrukturą techniczną; – plan zawiera zapisy dotyczące lokalizacji obiektów kubaturowych od projektowanych zalesień niezgodnie z obowiązującymi przepisami; – plan zawiera błędne ustalenia dotyczące hałasu. <p>Plan nie określa:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego; – zasad kształtowania krajobrazu; – minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej; – parametrów technicznych obiektów budowlanych takich jak wysokość mierzona w „m” w odniesieniu do części terenów elementarnych; – minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.
XXXI/525/05	<p>W planie występują zapisy niedopuszczalne, ze względu na utrwalone orzecznictwo sądowe i nadzór wojewody:</p> <ul style="list-style-type: none"> – plan zawiera powielenie lub modyfikację pojęć zawartych w przepisach nadrzędnych: teren biologicznie czynny, działka budowlana, wysokość zabudowy (w kontekście wysokości budynków), wskaźnik intensywności zabudowy, piwnica; – plan zawiera linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania do ustalenia w trakcie realizacji planu; – występuje niezgodność treści planu z załącznikiem graficznym w kontekście przebiegu linii zabudowy; – plan zawiera wskazanie na załączniku graficznym zasad podziału na działki; – plan zawiera ustalenia nieprecyzyjne i niejasne nakładające obowiązki lub zakazujące konkretnych czynności przez nieokreślone osoby, instytucje lub organy; – plan zawiera zapisy nakazujące uzyskanie przez inwestorów: uzgodnień, pozwoleń, wariantów realizacji inwestycji od różnego rodzaju instytucji; – plan zawiera błędne określenie stawek procentowych dotyczących ustalenia opłaty planistycznej na poziomie 0%. <p>Plan nie określa:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zasad kształtowania krajobrazu; – norm dotyczących hałasu; – minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej; – minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.
XXXI/526/05	<ul style="list-style-type: none"> – plan zawiera powielenie lub modyfikację pojęć zawartych w przepisach nadrzędnych: teren biologicznie czynny, działka budowlana, wysokość zabudowy (w kontekście wysokości budynków), wskaźnik intensywności zabudowy, piwnica; – plan zawiera linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania do ustalenia w trakcie realizacji planu;



	<ul style="list-style-type: none"> – występuje niezgodność treści planu z załącznikiem graficznym w kontekście przebiegu linii zabudowy; – plan zawiera wskazanie na załączniku graficznym zasad podziału na działki; – plan zawiera ustalenia nieprecyzyjne i niejasne nakładające obowiązki lub zakazujące konkretnych czynności przez nieokreślone osoby, instytucje lub organy; – plan zawiera zapisy nakazujące uzyskanie przez inwestorów: uzgodnień, pozwoleń, wariantów realizacji inwestycji od różnego rodzaju instytucji; – plan zawiera błędne określenie stawek procentowych dotyczących ustalenia opłaty planistycznej na poziomie 0%. <p>Plan nie określa:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zasad kształtowania krajobrazu; – norm dotyczących hałasu; – minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej; – minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.
XXXI/527/05	<p>W planie występują zapisy niedopuszczalne, ze względu na utrwalone orzecznictwo sądowe i nadzór wojewody:</p> <ul style="list-style-type: none"> – plan zawiera powielenie lub modyfikację pojęć zawartych w przepisach nadrzędnych: teren biologicznie czynny, działka budowlana, wysokość zabudowy (w kontekście wysokości budynków), wskaźnik intensywności zabudowy, piwnica; – plan zawiera linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania do ustalenia w trakcie realizacji planu; – występuje niezgodność treści planu z załącznikiem graficznym w kontekście przebiegu linii zabudowy; – plan zawiera wskazanie na załączniku graficznym zasad podziału na działki; – plan zawiera ustalenia nieprecyzyjne i niejasne nakładające obowiązki lub zakazujące konkretnych czynności przez nieokreślone osoby, instytucje lub organy; – plan zawiera zapisy nakazujące uzyskanie przez inwestorów: uzgodnień, pozwoleń, wariantów realizacji inwestycji od różnego rodzaju instytucji; – plan zawiera błędne określenie stawek procentowych dotyczących ustalenia opłaty planistycznej na poziomie 0%. <p>Plan nie określa:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zasad kształtowania krajobrazu; – norm dotyczących hałasu; – minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej; – minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.
XXXIV/551/05	<p>W planie występują zapisy niedopuszczalne, ze względu na utrwalone orzecznictwo sądowe i nadzór wojewody:</p> <ul style="list-style-type: none"> – plan zawiera powielenie lub modyfikację pojęć zawartych w przepisach nadrzędnych: teren biologicznie czynny, działka budowlana, wysokość zabudowy (w rozumieniu wysokości budynku), wskaźnik intensywności zabudowy, piwnica; – plan zawiera linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania do ustalenia w trakcie realizacji planu; – występuje niezgodność treści planu z załącznikiem graficznym w kontekście przebiegu linii zabudowy; – plan zawiera niejasne ustalenia dotyczące podziału terenów funkcjonalnych na działki budowlane; – plan zawiera ustalenia nieprecyzyjne i niejasne nakładające obowiązki lub zakazujące konkretnych czynności przez nieokreślone osoby, instytucje



	<p>lub organy;</p> <ul style="list-style-type: none"> – plan zawiera zapisy nakazujące uzyskanie przez inwestorów: uzgodnień, pozwoleń, wariantów realizacji inwestycji od różnego rodzaju instytucji; – plan zawiera błędne określenie stawek procentowych dotyczących ustalenia opłaty planistycznej na poziomie 0%. <p>Plan nie określa:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zasad kształtowania krajobrazu; – norm dotyczących hałasu; – minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej; – minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.
XXXIV/552/05	<p>W planie występują zapisy niedopuszczalne, ze względu na utrwalone orzecznictwo sądowe i nadzór wojewody:</p> <ul style="list-style-type: none"> – plan zawiera powielenie lub modyfikację pojęć zawartych w przepisach nadrzędnych: teren biologicznie czynny, działka budowlana, wysokość zabudowy (w rozumieniu wysokości budynku), wskaźnik intensywności zabudowy, piwnica; – plan zawiera linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania do ustalenia w trakcie realizacji planu; – występuje niezgodność treści planu z załącznikiem graficznym w kontekście przebiegu linii zabudowy; – plan zawiera niejasne ustalenia dotyczące podziału terenów funkcjonalnych na działki budowlane; – plan zawiera zakaz stosowania tymczasowych urządzeń do gromadzenia i usuwania ścieków; – plan zawiera ustalenia nieprecyzyjne i niejasne nakładające obowiązki lub zakazujące konkretnych czynności przez nieokreślone osoby, instytucje lub organy; – plan zawiera zapisy nakazujące uzyskanie przez inwestorów: uzgodnień, pozwoleń, wariantów realizacji inwestycji od różnego rodzaju instytucji; – plan zawiera błędne określenie stawek procentowych dotyczących ustalenia opłaty planistycznej na poziomie 0%. <p>Plan nie określa:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zasad kształtowania krajobrazu. – norm dotyczących hałasu; – minimalnej lub minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej; – minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.
XXXIV/553/05	<p>W planie występują zapisy niedopuszczalne, ze względu na utrwalone orzecznictwo sądowe i nadzór wojewody:</p> <ul style="list-style-type: none"> – plan zawiera powielenie lub modyfikację pojęć zawartych w przepisach nadrzędnych: teren biologicznie czynny, działka budowlana, wysokość zabudowy (w rozumieniu wysokości budynku), wskaźnik intensywności zabudowy, piwnica; – plan zawiera linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania do ustalenia w trakcie realizacji planu; – występuje niezgodność treści planu z załącznikiem graficznym w kontekście przebiegu linii zabudowy; – plan zawiera niejasne ustalenia dotyczące podziału terenów funkcjonalnych na działki budowlane; – plan zawiera ustalenia nieprecyzyjne i niejasne nakładające obowiązki lub zakazujące konkretnych czynności przez nieokreślone osoby, instytucje lub organy;



	<ul style="list-style-type: none"> – plan zawiera zapisy nakazujące uzyskanie przez inwestorów: uzgodnień, pozwoleń, wariantów realizacji inwestycji od różnego rodzaju instytucji; – plan zawiera błędne określenie stawek procentowych dotyczących ustalenia opłaty planistycznej na poziomie 0%. <p>Plan nie określa:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zasad kształtowania krajobrazu; – norm dotyczących hałasu; – minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej; – minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.
XXXVII/574/05	<p>W planie występują zapisy niedopuszczalne, ze względu na utrwalone orzecznictwo sądowe i nadzór wojewody:</p> <ul style="list-style-type: none"> – plan zawiera powielenie lub modyfikację pojęć zawartych w przepisach nadrzędnych: teren biologicznie czynny, działka budowlana, wysokość zabudowy (w rozumieniu wysokości budynku), wskaźnik intensywności zabudowy, piwnica; – plan zawiera linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania do ustalenia w trakcie realizacji planu; – występuje niezgodność treści planu z załącznikiem graficznym w kontekście przebiegu linii zabudowy; – plan zawiera niejasne ustalenia dotyczące podziału terenów funkcjonalnych na działki budowlane; – plan zawiera ustalenia nieprecyzyjne i niejasne nakładające obowiązki lub zakazujące konkretnych czynności przez nieokreślone osoby, instytucje lub organy; – plan zawiera zapisy nakazujące uzyskanie przez inwestorów: uzgodnień, pozwoleń, wariantów realizacji inwestycji od różnego rodzaju instytucji; – plan zawiera błędne określenie stawek procentowych dotyczących ustalenia opłaty planistycznej na poziomie 0%. <p>Plan nie określa:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zasad kształtowania krajobrazu; – norm dotyczących hałasu; – minimalnej intensywności lub minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej; – minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.
XXXVII/575/05	<p>W planie występują zapisy niedopuszczalne, ze względu na utrwalone orzecznictwo sądowe i nadzór wojewody:</p> <ul style="list-style-type: none"> – plan zawiera powielenie lub modyfikację pojęć zawartych w przepisach nadrzędnych: teren biologicznie czynny, działka budowlana, wysokość zabudowy (w rozumieniu wysokości budynku), wskaźnik intensywności zabudowy, piwnica; – plan zawiera linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania do ustalenia w trakcie realizacji planu; – występuje niezgodność treści planu z załącznikiem graficznym w kontekście przebiegu linii zabudowy; – plan zawiera niejasne ustalenia dotyczące podziału terenów funkcjonalnych na działki budowlane; – plan zawiera ustalenia nieprecyzyjne i niejasne nakładające obowiązki lub zakazujące konkretnych czynności przez nieokreślone osoby, instytucje lub organy; – plan zawiera zapisy nakazujące uzyskanie przez inwestorów: uzgodnień, pozwoleń, wariantów realizacji inwestycji od różnego rodzaju instytucji; – plan zawiera błędne określenie stawek procentowych dotyczących ustalenia



	<p>opłaty planistycznej na poziomie 0%.</p> <p>Plan nie określa:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zasad kształtowania krajobrazu; – norm dotyczących hałasu; – minimalnej intensywności lub minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej; – minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.
XLIII/634/06	<p>W planie występują zapisy niedopuszczalne, ze względu na utrwalone orzecznictwo sądowe i nadzór wojewody:</p> <ul style="list-style-type: none"> – plan zawiera linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania do ustalenia w trakcie realizacji planu; – występuje niezgodność treści planu z załącznikiem graficznym w kontekście przebiegu linii zabudowy; – plan zawiera niejasne ustalenia dotyczące podziału terenów funkcjonalnych na działki budowlane; – plan zawiera ustalenia nieprecyzyjne i niejasne nakładające obowiązki lub zakazujące konkretnych czynności przez nieokreślone osoby, instytucje lub organy; – plan zawiera zapisy nakazujące uzyskanie przez inwestorów: uzgodnień, pozwoleń, wariantów realizacji inwestycji od różnego rodzaju instytucji; – plan zawiera błędne określenie stawek procentowych dotyczących ustalenia opłaty planistycznej na poziomie 0%. <p>Plan nie określa:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zasad kształtowania krajobrazu; – norm dotyczących hałasu; – minimalnej intensywności lub minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej; – minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.
XLV/646/06	<p>W planie występują zapisy niedopuszczalne, ze względu na utrwalone orzecznictwo sądowe i nadzór wojewody:</p> <ul style="list-style-type: none"> – plan zawiera powielenie lub modyfikację pojęć zawartych w przepisach nadrzędnych: teren biologicznie czynny, działka budowlana, wysokość zabudowy (w rozumieniu wysokości budynku), wskaźnik intensywności zabudowy, piwnica, droga wewnętrzna; – plan zawiera linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania do ustalenia w trakcie realizacji planu; – występuje niezgodność treści planu z załącznikiem graficznym w kontekście przebiegu linii zabudowy; – plan zawiera niejasne ustalenia dotyczące podziału terenów funkcjonalnych na działki budowlane; – plan zawiera ustalenia nieprecyzyjne i niejasne nakładające obowiązki lub zakazujące konkretnych czynności przez nieokreślone osoby, instytucje lub organy; – plan zawiera zapisy nakazujące uzyskanie przez inwestorów: uzgodnień, pozwoleń, wariantów realizacji inwestycji od różnego rodzaju instytucji; – plan zawiera błędne określenie stawek procentowych dotyczących ustalenia opłaty planistycznej na poziomie 0%. <p>Plan nie określa:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zasad kształtowania krajobrazu; – norm dotyczących hałasu; – minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;



	<ul style="list-style-type: none"> – minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.
XXI/158/08	<p>W planie występują zapisy niedopuszczalne, ze względu na utrwalone orzecznictwo sądowe i nadzór wojewody:</p> <ul style="list-style-type: none"> – plan zawiera zapisy nakazujące uzyskanie: uzgodnień, pozwoleń, wariantów realizacji inwestycji związanych w szczególności z ochroną konserwatorską; – plan zawiera zakaz stosowania tymczasowych urządzeń do gromadzenia i usuwania ścieków; – plan zawiera błędne ustalenia dotyczące hałasu; – plan zawiera błędne określenie stawek procentowych dotyczących ustalenia opłaty planistycznej na poziomie 0%. <p>Plan nie określa:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zasad kształtowania krajobrazu; – minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej; – minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.
XXII/166/08	<p>W planie występują zapisy niedopuszczalne, ze względu na utrwalone orzecznictwo sądowe i nadzór wojewody:</p> <ul style="list-style-type: none"> – plan zawiera linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania orientacyjne - do ustalenia w trakcie realizacji planu; – plan zawiera wskazanie zarówno w treści planu jak i na załączniku graficznym zasad podziału na działki, a w szczególności zapisy inne niż dopuszczalne (minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki); – plan zawiera zakaz stosowania indywidualnych rozwiązań w zakresie gospodarki ściekowej. <p>Plan nie określa:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zasad kształtowania krajobrazu; – norm dotyczących hałasu; – minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej; – parametrów technicznych obiektów budowlanych takich jak wysokość mierzona w „m”; – minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.
XXIV/173/08	<p>W planie występują zapisy niedopuszczalne, ze względu na utrwalone orzecznictwo sądowe i nadzór wojewody:</p> <ul style="list-style-type: none"> – plan zawiera powielenie lub modyfikację pojęć zawartych w przepisach nadrzędnych: powierzchnia terenu biologicznie czynnego (w rozumieniu terenu biologicznie czynnego), wskaźnik intensywności zabudowy, wysokość budynku. – plan zawiera powielanie przepisów uregulowanych przepisami prawa wyższego rzędu (ustawa, rozporządzenie); – plan zawiera zapisy nakazujące uzyskanie przez inwestorów: uzgodnień, pozwoleń, wariantów realizacji czy warunków przyłączenia konkretnych inwestycji w szczególności związanych z infrastrukturą techniczną. <p>Plan nie określa:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zasad kształtowania krajobrazu; – norm dotyczących hałasu; – minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej; – minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.
XXIX/230/09	<p>W planie występują zapisy niedopuszczalne, ze względu na utrwalone orzecznictwo sądowe i nadzór wojewody:</p> <ul style="list-style-type: none"> – plan zawiera zapisy nakazujące uzyskanie przez inwestorów: uzgodnień,



	<p>pozwoleń, wariantów realizacji czy warunków przyłączenia konkretnych inwestycji w szczególności związanych z infrastrukturą techniczną;</p> <ul style="list-style-type: none"> – plan zawiera błędne ustalenia dotyczące hałasu. <p>Plan nie określa:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zasad kształtowania krajobrazu; – minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej.
XXIX/231/09	<p>W planie występują zapisy niedopuszczalne, ze względu na utrwalone orzecznictwo sądowe i nadzór wojewody:</p> <ul style="list-style-type: none"> – plan zawiera powielenie lub modyfikację pojęć zawartych w przepisach nadrzędnych: wskaźnik intensywności zabudowy; – plan zawiera powielanie przepisów uregulowanych przepisami prawa wyższego rzędu (ustawa, rozporządzenie); – plan zawiera zapisy nakazujące uzyskanie przez inwestorów: uzgodnień, pozwoleń, wariantów realizacji czy warunków przyłączenia konkretnych inwestycji w szczególności związanych z infrastrukturą techniczną; <p>Plan nie określa:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zasad kształtowania krajobrazu; – minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej; – parametrów technicznych obiektów budowlanych takich jak wysokość mierzona w „m”; – minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.
III/10/10	<p>W planie występują zapisy niedopuszczalne, ze względu na utrwalone orzecznictwo sądowe i nadzór wojewody:</p> <ul style="list-style-type: none"> – plan zawiera powielenie lub modyfikację pojęć zawartych w przepisach nadrzędnych: powierzchnia biologicznie czynna (w rozumieniu terenu biologicznie czynnego), front działki. – plan zawiera linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania, z dopuszczeniem nieznacznej ich korekty na etapie realizacji planu; – plan zawiera błędny sposób określenia intensywności zabudowy. <p>Plan nie określa:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zasad kształtowania krajobrazu; – norm dotyczących hałasu; – minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.
III/11/10	<p>W planie występują zapisy niedopuszczalne, ze względu na utrwalone orzecznictwo sądowe i nadzór wojewody:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wprowadzanie zapisów nakazujących uzyskanie: uzgodnień, pozwoleń, wariantów realizacji czy warunków przyłączenia konkretnych inwestycji w szczególności związanych z infrastrukturą techniczną; – plan zawiera zapisy inne niż dopuszczalne w odniesieniu do zasad podziału nieruchomości (minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki). <p>Plan nie określa:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zasad kształtowania krajobrazu; – norm dotyczących hałasu; – minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej; – minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.
IV/23/11	<p>W planie występują zapisy niedopuszczalne, ze względu na utrwalone orzecznictwo sądowe i nadzór wojewody:</p> <ul style="list-style-type: none"> – plan zawiera zapisy nakazujące uzyskanie przez inwestorów: uzgodnień, pozwoleń, wariantów realizacji czy warunków przyłączenia konkretnych



	<p>inwestycji w szczególności związanych z infrastrukturą techniczną;</p> <ul style="list-style-type: none"> – plan zawiera zapisy inne niż dopuszczalne w odniesieniu do zasad podziału nieruchomości (minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki). <p>Plan nie określa:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zasad kształtowania krajobrazu; – minimalnej lub minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej; – minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.
XXVIII/199/12	<p>W planie występują zapisy niedopuszczalne, ze względu na utrwalone orzecznictwo sądowe i nadzór wojewody:</p> <ul style="list-style-type: none"> – plan zawiera zapisy nakazujące uzyskanie przez inwestorów: uzgodnień, pozwoleń, wariantów realizacji czy warunków przyłączenia konkretnych inwestycji w szczególności związanych z infrastrukturą techniczną; <p>Plan nie określa:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zasad kształtowania krajobrazu; – minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.
XXXIII/231/13	<p>W planie występują zapisy niedopuszczalne, ze względu na utrwalone orzecznictwo sądowe i nadzór wojewody:</p> <ul style="list-style-type: none"> – plan zawiera modyfikację pojęcia zawartego w przepisach nadrzędnych: definicja intensywności zabudowy; – plan zawiera powielanie, cytowanie lub wskazywanie konkretnych przepisów aktów nadrzędnych; – plan zawiera ustalenia dotyczące orientacyjnej linii rozgraniczającej treny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania; – plan zawiera wskazanie zarówno w treści planu jak i na załączniku graficznym zasady podziału na działki, a w szczególności zapisy inne niż dopuszczalne (minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki); – plan zawiera błędny sposób określenia intensywności zabudowy. <p>Plan nie określa:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zasad kształtowania krajobrazu; – parametrów technicznych obiektów budowlanych takich jak wysokość mierzona w „m” w odniesieniu do części terenów elementarnych; – minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.
V/28/15	<p>W planie występują zapisy niedopuszczalne, ze względu na utrwalone orzecznictwo sądowe i nadzór wojewody:</p> <ul style="list-style-type: none"> – plan zawiera powielenie lub modyfikację pojęć zawartych w przepisach nadrzędnych: szyldu, intensywności zabudowy. – plan zawiera zapisy nakazujące uzyskanie przez inwestorów: uzgodnień, pozwoleń, wariantów realizacji czy warunków przyłączenia konkretnych inwestycji w szczególności związanych z infrastrukturą techniczną; – plan zawiera niejednoznaczne lub wprowadzające w błąd ustalenia dotyczące parametrów obiektów budowlanych (zapisy dotyczące wysokości budynków w strefie zabudowy technicznej). <p>Plan nie określa:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zasad kształtowania krajobrazu; – minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.



3.2.3. OCENA AKTUALNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH W ZAKRESIE URBANISTYCZNYM

Plany miejscowe kształtują przestrzeń Gminy, stanowią dokument stojący na straży ochrony zasad ładu przestrzennego. Ich celem jest uruchamianie terenów wcześniej nieprzeznaczonych pod zainwestowanie. Jednak rolą planu miejscowego oprócz wprowadzania możliwości inwestowania jest także między innymi ochrona terenów cennych zarówno pod kątem środowiskowym, przyrodniczym, jak również zabytkowym.

Analizując wyżej wymienione plany miejscowe oraz ich zmiany wzięto pod uwagę oprócz zgodności ich ustaleń z przepisami prawa również ich aktualność w sensie merytorycznym, tj. przydatności planów miejscowych do rozwoju zabudowy na badanym obszarze. Przeanalizowano jak czas obowiązywania może wpłynąć na zagospodarowanie Gminy. Uznano, iż możliwości inwestycyjne terenów, na których obowiązują plany miejscowe uchwalane w latach 2002 – 2016 pozostają nadal aktualne.

3.3. WNIOSKI

Na aktualność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego największy wpływ miał szereg zmian przepisów w szczególności ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczących zakresu obligatoryjnego i fakultatywnego planu miejscowego. Jednak brak elementów wymaganych dziś przez przepisy prawa nie może automatycznie wpływać na nieaktualność badanych dokumentów. Uznano, iż na podstawie obowiązujących planów możliwe jest realizowanie zabudowy w granicach wskazanych funkcji terenów.

Niemniej jednak długi okres obowiązywania planów miejscowych, wpływa na ich częściową nieaktualność. W tak długim okresie zmieniły się trendy w zabudowie, możliwości inwestycyjne, a także sama opłacalność inwestycyjna rozwoju pewnych obszarów miasta i gminy.

Większość terenu miasta Orzysz objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym w roku 2005. W związku ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Orzysz, która miała miejsce w 2016r, celowym jest dokonanie zmian w planie i dostosowanie jego zapisów do obowiązującego obecnie Studium zgodnie z potrzebami mieszkańców Gminy.



4. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

4.1. OBOWIĄZUJĄCE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ORZYSZ

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Orzysz zostało przyjęte uchwałą nr XXVI/183/2016 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 27 lipca 2016r. Obowiązujące Studium stanowi częściową zmianę wcześniej uchwalonego dokumentu sporządzoną w oparciu o obowiązującą ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4.2. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W celu zbadania aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Orzysz ocenie poddano ustalenia zawarte w tym dokumencie w odniesieniu do wymogów ustawowych określonych w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami).

4.2.1. ZAKRES PRAWNY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Przepis art. 10 ww. ustawy określa zakres obowiązywania studium w odniesieniu do uwarunkowań jak i wyznaczanych kierunków rozwoju. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające z:

- 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;
- 4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
 - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,



- c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 8) stanu prawnego gruntów;
- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- 15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Ponadto w studium określa się w szczególności:

- 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego oraz kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;
- 2) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- 3) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;
- 7) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;
- 8) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 9) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 10) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;



- 11) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- 12) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 20105r., poz. 2120);
- 13) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
- 14) obszary zdegradowane;
- 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- 16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie;
- 17) obszary gminy, 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.

4.2.2. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM W ZAKRESIE PRAWNYM

Analizując zapisy studium wykazano, iż jest ono częściowo nieaktualne. Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Orzysz przyjęte uchwałą nr XXVI/183/2016 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 27 lipca 2016r. stanowi częściową zmianę uprzednio uchwalonego dokumentu. Zmiana Studium sporządzona została w oparciu o aktualnie obowiązującą ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednakże wprowadzone zmiany zgodnie z uchwałą nr XLIX/333/14 Rady Miejskiej w Orzyszu dotyczą obszarów terenu miasta Orzysz.

Bilans terenów, który od 2015 roku musi się znaleźć w zapisach studium, sporządzony został jedynie dla miasta Orzysz. Bilans musi być wykonany zgodnie z art. 10 ust 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a jego konsekwencją jest ustalenie konkretnego przeznaczenia terenów w konfrontacji z analizami ekonomicznymi, środowiskowymi, społecznymi, a także w oparciu o prognozę demograficzną oraz możliwości finansowe gminy. W związku z powyższym kształt kierunków rozwoju gminy określonych na podstawie bilansu, a w szczególności konkretnych funkcji wyznaczonych w studium, mógłby nieznacznie odbiegać od aktualnie wyznaczonych.

Ponadto zauważyć należy, iż w obowiązującym Studium projektowany przebieg dróg krajowych nr 16 i 63 na terenie gminy nie został dostosowany do wykonanych i zatwierdzonych w 2013 roku przez Komisję Projektów Inwestycyjnych przy Generalnym Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad wariantów.



4.2.3. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM W ZAKRESIE URBANISTYCZNYM

Analizując ustalenia studium, podobnie jak w przypadku planów miejscowych wzięto również pod uwagę ich aktualność w stosunku do stanu faktycznego. Przeanalizowano czy wyznaczone kierunki rozwoju poszczególnych funkcji zostały już zainwestowane, a w takim przypadku czy funkcja zrealizowana na danym terenie jest zgodna z wyznaczonym kierunkiem. Wykazano, że występują nieznaczne różnice pomiędzy funkcjami terenów. Niezbędne zatem będzie dostosowanie aktualnie obowiązujących planów miejscowych lub ich zmian do kierunków wyznaczonych w studium.

4.3. WNIOSKI

Na aktualność Studium podobnie jak w przypadku planów miejscowych największy wpływ miał szereg zmian ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W odróżnieniu od planów miejscowych w przypadku studium mniejszy wpływ na zakres tego dokumentu ma orzecznictwo sądów administracyjnych i rozstrzygnięcia nadzorcze wojewodów. Związane jest to z faktem, iż studium nie jest aktem prawa miejscowego, a jedynie dokumentem kształtującym politykę przestrzenną danej gminy. Oznacza to zatem, że zapisy studium mogą być realizowane w formie mniej precyzyjnej dającej możliwość wprowadzania pewnego rodzaju alternatyw. Nie oznacza to, że studium może być sporządzone lakonicznie i nieprecyzyjnie, jednak szczegółowość może być mniejsza niż w przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Analizując szereg zmian przepisów prawa należy zwrócić uwagę na wcześniej opisaną formę wyznaczania kierunków rozwoju i wskaźników dotyczących zabudowy. Do końca 2015 r. istniała pewnego rodzaju dowolność w ustalaniu kierunku rozwoju terenów, bezpośrednio związana z władztwem planistycznym gminy. Jednakże ustawa o rewitalizacji z 9 października 2015 r. nakazująca konieczność przeprowadzania bilansów terenów, a dopiero na ich podstawie wyznaczanie kierunków rozwoju, niejako ograniczyła pełne władztwo planistyczne. Zatem przeprowadzenie zmiany studium w przypadku terenów wiejskich Gminy Orzysz wiązałoby się z koniecznością weryfikacji już wyznaczonych kierunków.

Nie mniej jednak analizując aktualne Studium, wykazano, iż dokument ten nie wymaga zmiany całościowej, a jedynie korekt częściowych.

5. ANALIZA ZMIAN WYNIKAJĄCYCH Z POZWOLEŃ NA BUDOWĘ, REALIZACJI ZADAŃ CELU PUBLICZNEGO I ZMIAN SPOSOBU UŻYTKOWANIA GRUNTÓW W OKRESIE 2012-2017.

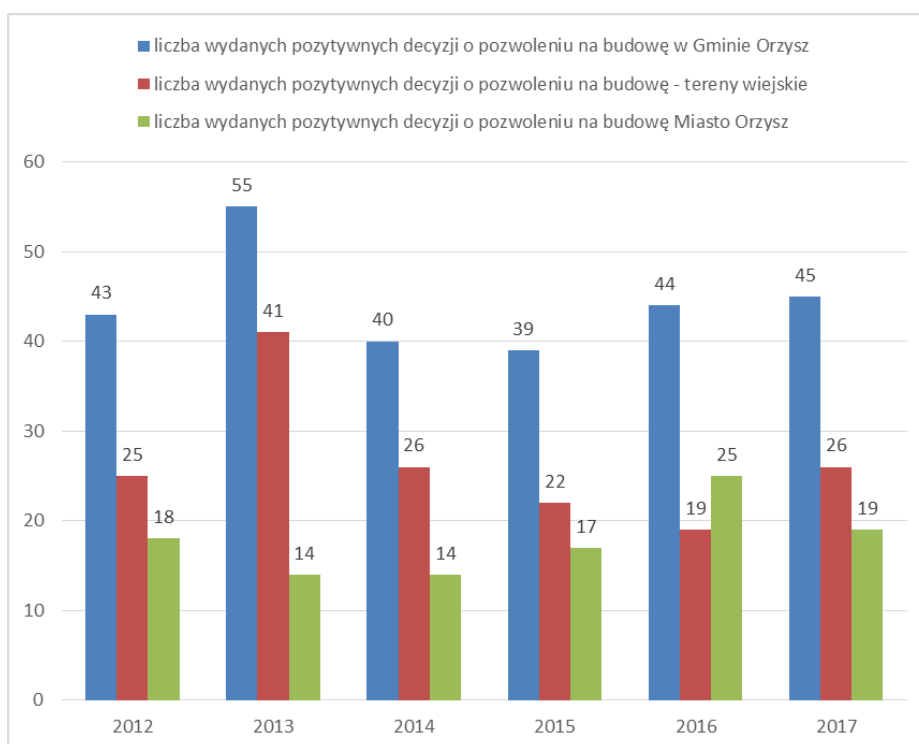
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w swoim zakresie obowiązywania zgodnie z art. 15 zawiera szereg zapisów wpływających na możliwości inwestowania na poszczególnych terenach zarówno w kontekście realizacji zabudowy jak również zagospodarowania przestrzeni niezwiązanej



bezpośrednio z zabudową. Dotyczy to w szczególności wyznaczanych obszarów leśnych, terenów zieleni urządzonej czy obszarów wód powierzchniowych. Jednak całość zapisów planów miejscowych skupia się na możliwościach inwestycyjnych konkretnych działek. Dlatego też decyzje o pozwoleniu na budowę, realizacji inwestycji związanych z działaniami samorządu w zakresie realizacji celów publicznych jak również wszelkiego rodzaju zmiany w użytkowaniu terenów muszą być dostosowane do obowiązujących przepisów prawa miejscowego.

W okresie od 2012 do 2017 roku wydanych zostało około 266 pozytywnych decyzji o pozwoleniu na budowę. Na wykresie poniżej przedstawiono, ilość decyzji wydawanych w poszczególnych latach badanego okresu.

Wykres nr.7. Liczba wydanych pozytywnych decyzji o pozwoleniu na budowę w poszczególnych latach



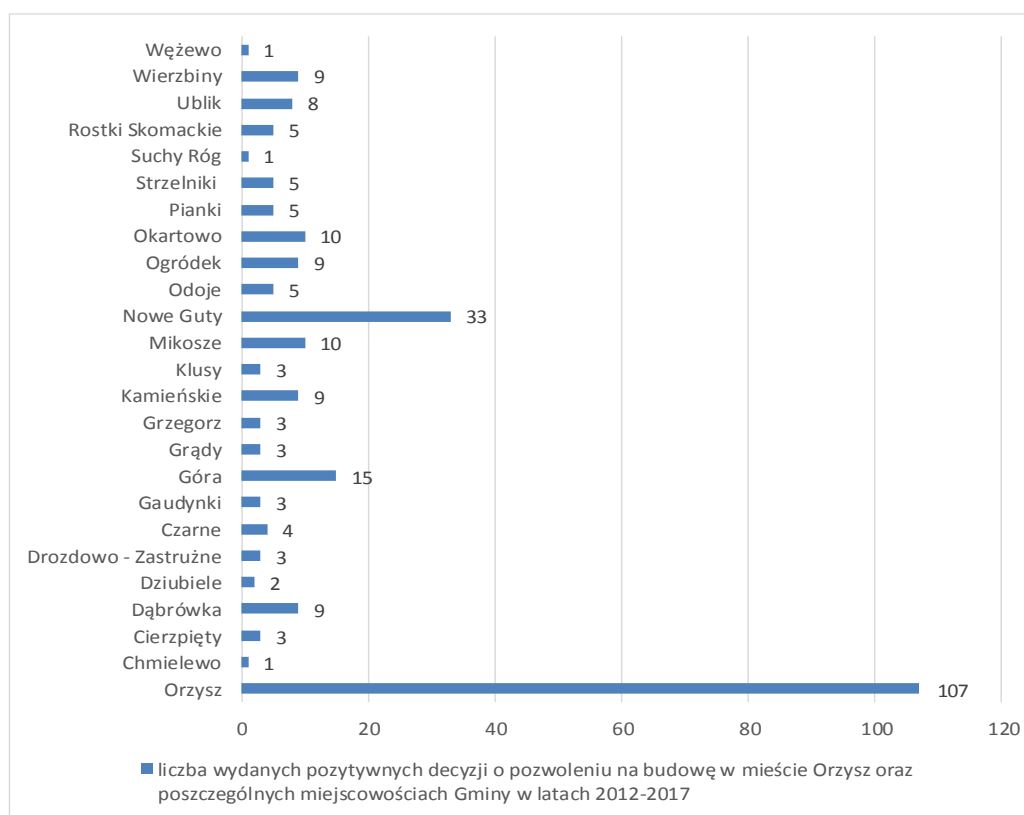
(Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Orzyszu, Starostwa Powiatowego w Pisz oraz Rejestru Wniosków, Decyzji i Zgłoszeń Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego)

W mieście Orzysz w badanym okresie czasu wydanych zostało 107 pozytywnych decyzji o pozwoleniu na budowę. Największą ilość decyzji - 25 wydano w roku 2016, z czego 35% decyzji dotyczyło budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a 28% budowy budynków garażowych. W analizowanych latach na terenie Miasta decyzje najczęściej dotyczyły budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczych i garażowych oraz realizacji celów publicznych. Wydawane były głównie w oparciu o Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Orzysz zatwierdzony uchwałą nr XXXVII/574/05 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 26.10.2005 r.



Na terenach wiejskich Gminy w latach 2012-2016 wydanych zostało 159 pozytywnych decyzji o pozwoleniu na budowę. Najwięcej decyzji - 41 wydano w 2013 roku. Wydawane one były najczęściej w miejscowościach Dąbrówka, Nowe Guty, Góra, Okartowo, Ogródek, Kamieńskie, Mikosze i Wierzbiny i dotyczyły głównie budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków rekreacji indywidualnej, zmiany sposobu użytkowania budynków lub budowli na cele mieszkalne oraz realizacji celów publicznych. Na wykresie poniżej zobrazowano ilość wydanych pozytywnych decyzji o pozwoleniu na budowę w poszczególnych miejscowościach Gminy oraz w mieście Orzysz w latach 2012-2017.

Wykres nr.8 Liczba wydanych pozytywnych decyzji o pozwoleniu w badanym okresie, w poszczególnych miejscowościach Gminy oraz mieście Orzysz



(Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Orzyszu, Starostwa Powiatowego w Ryszu oraz Rejestr Wniosków, Decyzji i Zgłoszeń Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego)

5.1. ANALIZA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W GMINIE ORZYSZ

W przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. w art. 4. ust. 2 przewiduje możliwość określenia sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w formie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:



- ✧ lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- ✧ sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz ustalenie warunków zabudowy następuje na wniosek inwestora.

W analizowanych latach wydanych zostało 25 pozytywnych decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, z czego 16 dotyczyły przedsięwzięć związanych z budową i rozbudową sieci elektroenergetycznej. Wydano również 1 decyzję umarzającą ze względu na bezprzedmiotowość postępowania.

Tabela 6. Liczba wydanych decyzji o ustalenie warunków zabudowy wraz z rozstrzygnięciem na terenie Gminy Orzysz w latach 2012-2017 z wyłączeniem decyzji uchylonych przez SKO.

Miejscowość	Decyzje pozytywne	Decyzje odmowne	Decyzje umarzające	Decyzja przenosząca uprzednio wydaną decyzję	Decyzja zmieniająca uprzednio wydaną decyzję	Łączna liczba wydanych decyzji
Decyzje wydane w 2012						
Drozdowo	2					2
Dziubiele	3					3
Czarne	2					2
Chmielewo	1					1
Gaudynki	2					2
Grądy	2					2
Grzegorz	2			1		3
Nowe Guty	1					1
Mikosze	1					1
Ogródek	1					1
Rostki Skomackie	5	3				8
Pianki	3			1		4
Strzelniki	1			1		2
Tuchlin	1					1
Wierzbiny	1					1
Razem	28	3	0	3	0	34
Decyzje wydane w 2013						
Dąbrówka	1					1
Drozdowo	2					2
Gaudynki	2					2
Grzegorz	3					3
Nowe Guty	1				1	2
Mikosze	3					3



Miejscowość	Decyzje pozytywne	Decyzje odmowne	Decyzje umarżające	Decyzja przenosząca uprzednio wydaną decyzję	Decyzja zmieniająca uprzednio wydaną decyzję	Łączna liczba wydanych decyzji
Ogródek	1					1
Rostki Skomackie	4				1	5
Pianki	2					2
Tuchlin	1					1
Razem	20	0	0	0	2	22
Decyzje wydane w 2015						
Dąbrówka	1					1
Dziubiele	1					1
Czarne	0				1	1
Chmielewo	2					2
Gaudynki	1					1
Grądy	3	1				4
Grzegorz	3				1	4
Nowe Guty	13					13
Klusy	1					1
Mikosze	2					2
Ogródek	1					1
Rostki Skomackie	5	2				7
Strzelniki	7					7
Razem 2015	40	3	0	0	2	45
Decyzje wydane w 2014						
Drozdowo	1					1
Dziubiele	0		2			2
Czarne	3					3
Gaudynki	1					1
Grądy	2					2
Grzegorz	2					2
Nowe Guty	11				1	12
Mikosze	3					3
Ogródek	1		1			2
Rostki Skomackie	2	2			1	5
Strzelniki	5					5
Tuchlin	1					1
Razem 2014	32	2	3	0	2	39
Decyzje wydane w 2016						
Dąbrówka	2					2
Drozdowo	1					1
Grzegorz	2					2
Nowe Guty	11	1				12
Ogródek	1			2		3
Rostki Skomackie	3	2				5



Miejscowość	Decyzje pozytywne	Decyzje odmowne	Decyzje umarzające	Decyzja przenosząca uprzednio wydaną decyzję	Decyzja zmieniająca uprzednio wydaną decyzję	Łączna liczba wydanych decyzji
Strzelniki	18				1	19
Tuchlin	0			1		1
Razem 2016	38	3	0	3	1	45
Decyzje wydane w 2017						
Czarne	1					1
Chmielewo	1					1
Dąbrówka	1					1
Dziubiele	2			2		4
Drozdowo	1					1
Gaudynki	1					1
Grzegorz	3					3
Grądy	5					5
Nowe Guty	4				1	5
Rostki Skomackie	5	2				7
Strzelniki	11	2			1	14
Tuchlin	1					1
Wierzbiny	1					1
Mikosze	2					2
razem	39	4	0	2	2	47

(Źródło: opracowanie na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Orzyszu)

Na terenie Gminy Orzysz w ciągu roku wydawanych jest przeciętnie od około 20 do około 50 decyzji o ustalenie warunków zabudowy. W latach 2012 – 2017 wydanych zostało 232 decyzji w tym 15 decyzji odmownych, 3 decyzje umarzające postępowanie, 8 decyzji przenoszących uprzednio wydaną decyzję, 9 decyzji zmieniających uprzednio wydaną decyzję oraz 197 decyzji pozytywnych. Decyzje pozytywne dotyczyły najczęściej budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budowy budynku gospodarczego, budowy budynku rekreacji indywidualnej oraz pomostu rekreacyjnego.

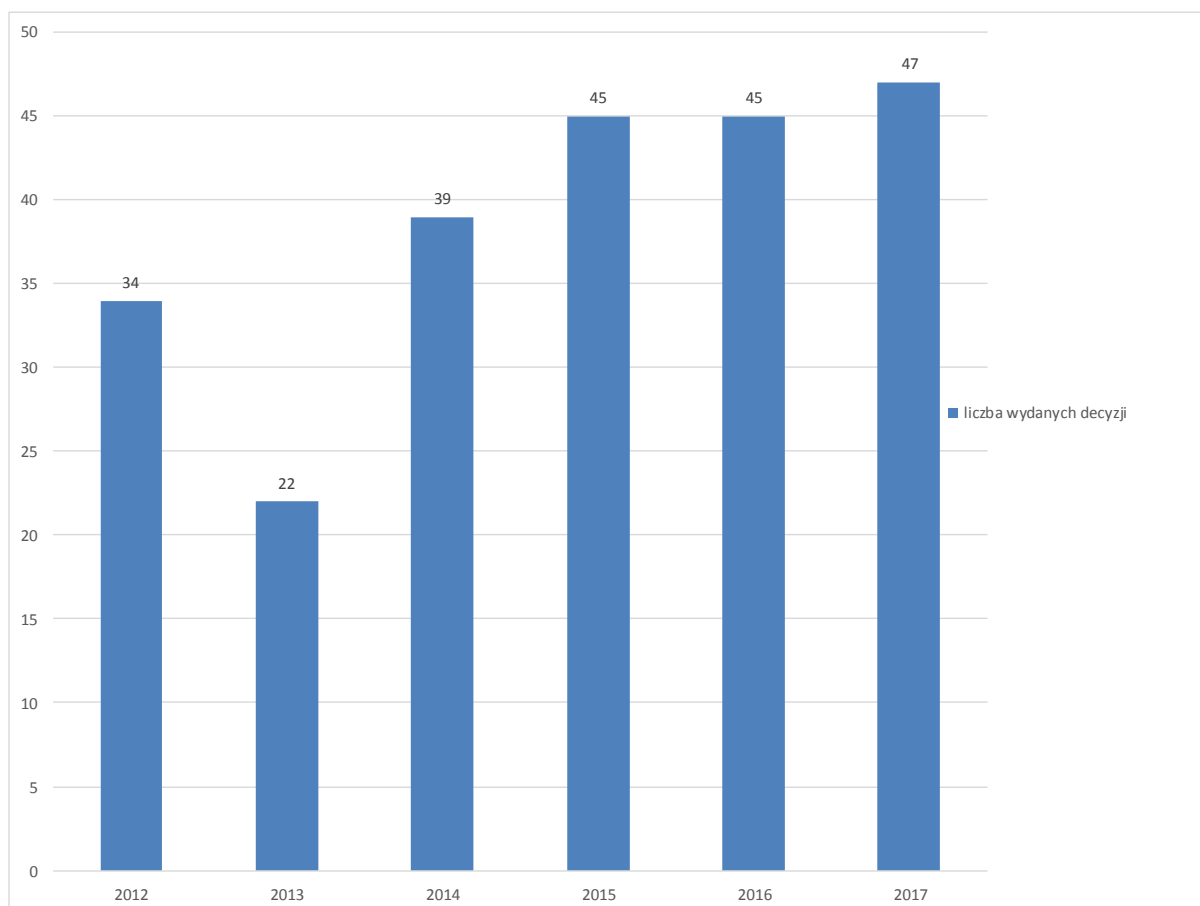
W roku 2012 r. przeważały wnioski dotyczące budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących (26% wydanych decyzji), w roku 2013 najwięcej wydanych decyzji dotyczyło budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków i budowli związanych z rolnictwem (po 23% wydanych decyzji), w roku 2014 przeważały decyzje dotyczące budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych (stanowiły około 36% wydanych decyzji). W roku 2015 dominowały decyzje dotyczące budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących (około 49% wydanych decyzji) oraz budowy pomostów rekreacyjnych (13% wydanych decyzji). Natomiast w roku 2016 i 2017 wydano najwięcej decyzji dotyczących budowy pomostów rekreacyjnych (około 42% i 19% wydanych decyzji) oraz budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych (około 29% i 26% wydanych decyzji).



Największy odsetek rozstrzygnięć stanowią pozytywne decyzje ustalające warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w szczególności na obszarze obrębów Nowe Guty, Rostki Skomackie i Strzelniki. Wydane pozytywne decyzje ustalające warunki zabudowy na obszarze obrębu Nowe Guty dotyczyły głównie budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, na obszarze obrębu Strzelniki budowy pomostów rekreacyjnych na jeziorze Orzysz, a na obszarze obrębu Rostki Skomackie budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczych oraz pomostów rekreacyjnych na jeziorze Rostki.

Na wykresach poniżej przedstawiono liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych latach analizy oraz liczę wydanych decyzji w poszczególnych obrębach Gminy.

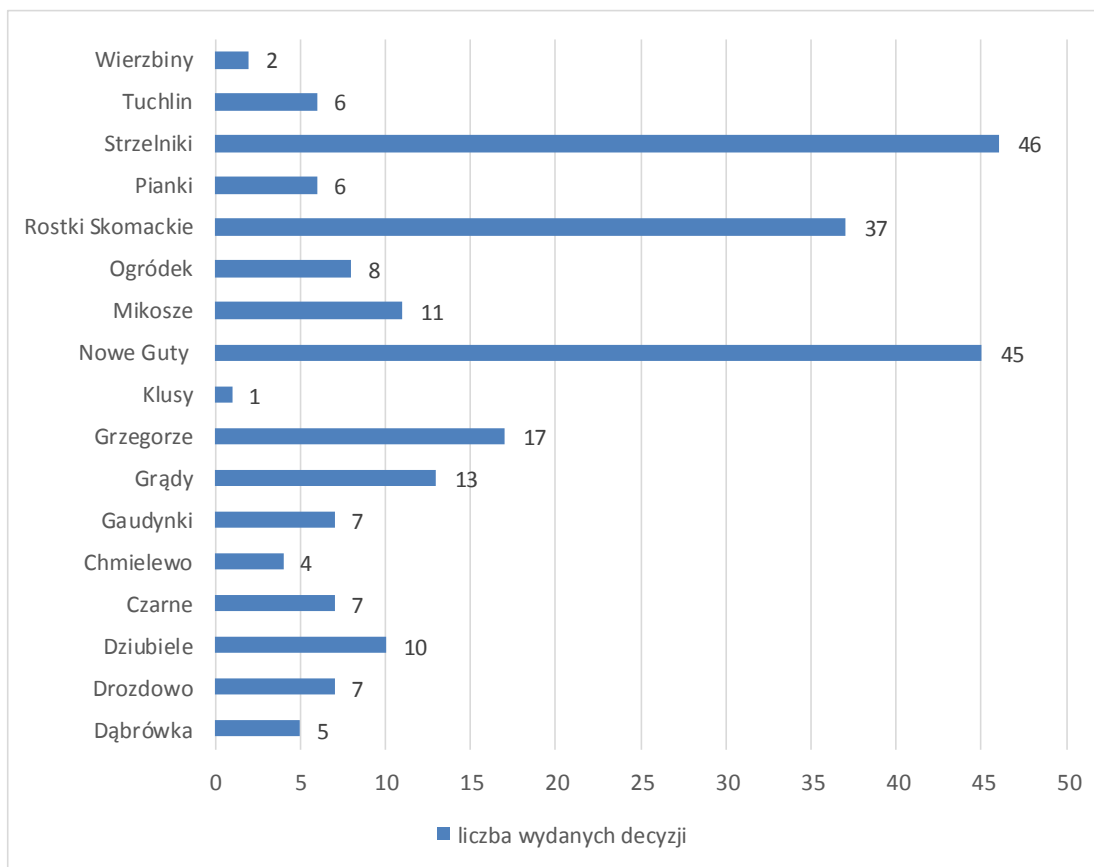
Wykres nr 9. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2012-2017.



(Źródło: opracowanie na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Orzyszu)



Wykres nr 10. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2012-2017 w poszczególnych obrębach Gminy.



(Źródło: opracowanie na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Orzyszu)

6. WNIOSKI

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 17 pkt. 1 i 4 nakładają na organ sporządzający plan miejscowy obowiązek powiadomienia zarówno społeczeństwa jak również odpowiednich organów o rozpoczęciu prac nad planem wskazując jednocześnie o możliwości składania wniosków. Dodatkowo jak wskazano w pkt 4. burmistrz ma również obowiązek rozpatrzyć wnioski złożone na wyżej opisanym etapie. Jednakże z przepisów prawa nie wynika wprost, że taka konieczność dotyczy również wniosków złożonych przed procedurą sporządzania planu miejscowego. Niemniej jednak organ również i te wnioski powinien wziąć pod uwagę sporządzając plany miejscowe lub studium.

Analizując system planowania przestrzennego w Gminie Orzysz wzięto pod uwagę wnioski dotyczące zmian w obowiązujących planach miejscowych. Wnioski składane były do aktualnie procedowanych planów miejscowych stanowiących zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Orzysz oraz Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obrębu Ogródek zarówno przed jak i po przystąpieniu do opracowania ww. dokumentów planistycznych oraz do części pozostałych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

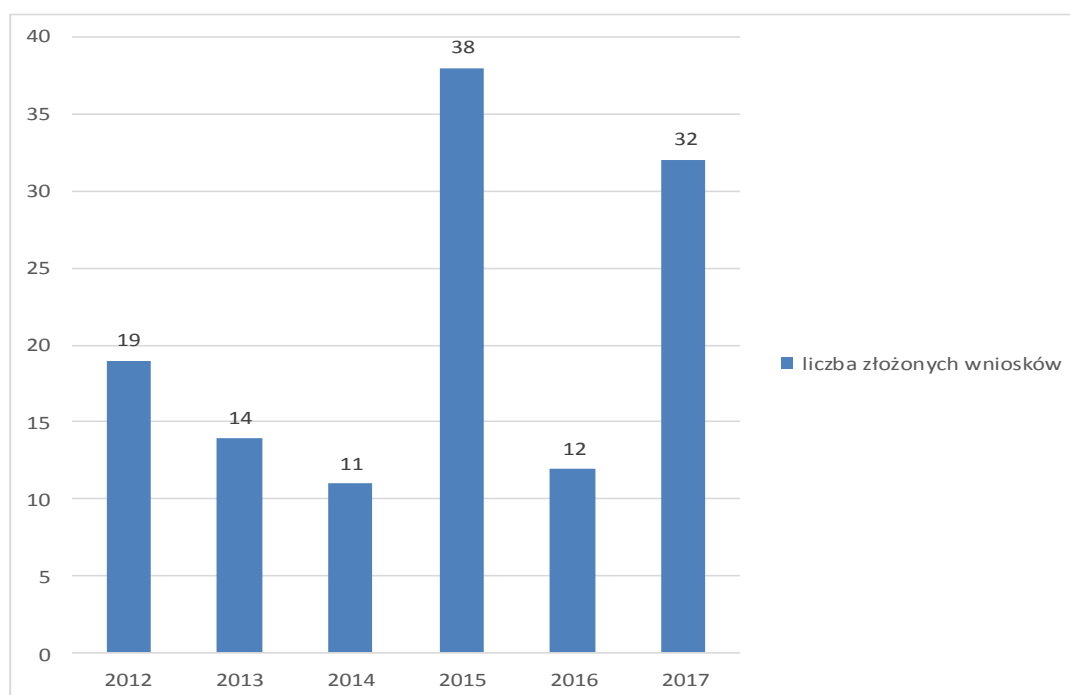


W analizowanym okresie czasu złożono około 130 wniosków. Najwięcej złożonych wniosków dotyczyło zmian w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego obrębu Ogródek, gmina Orzysz zatwierdzonego uchwałą nr XXXVII/575/05 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 26.10.2005r. , w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Orzysz zatwierdzonego uchwałą nr XXXVII/574/05 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 26.10.2005r. , gmina Orzysz zatwierdzonego uchwałą nr XXXVII/575/05 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 26.10.2005r. oraz w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego obrębu Góra, gmina Orzysz zatwierdzonego uchwałą XXXIV/552/05 z dnia 26.10.2005r.

Większość złożonych wniosków do dokumentów planistycznych dotyczyła zmian funkcji w konkretnych lokalizacjach, wprowadzenia prawa zabudowy oraz możliwości podziału na terenach gdzie jest to obecnie niemożliwe, przesunięcia linii zabudowy oraz wprowadzenia możliwości odprowadzania ścieków sanitarnych do szczelnego zbiornika bezodpływowego.

Na wykresach poniżej przedstawiono liczbę wniosków dotyczących zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego złożonych w latach 2012 – 2017 oraz liczbę wniosków złożonych do poszczególnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .

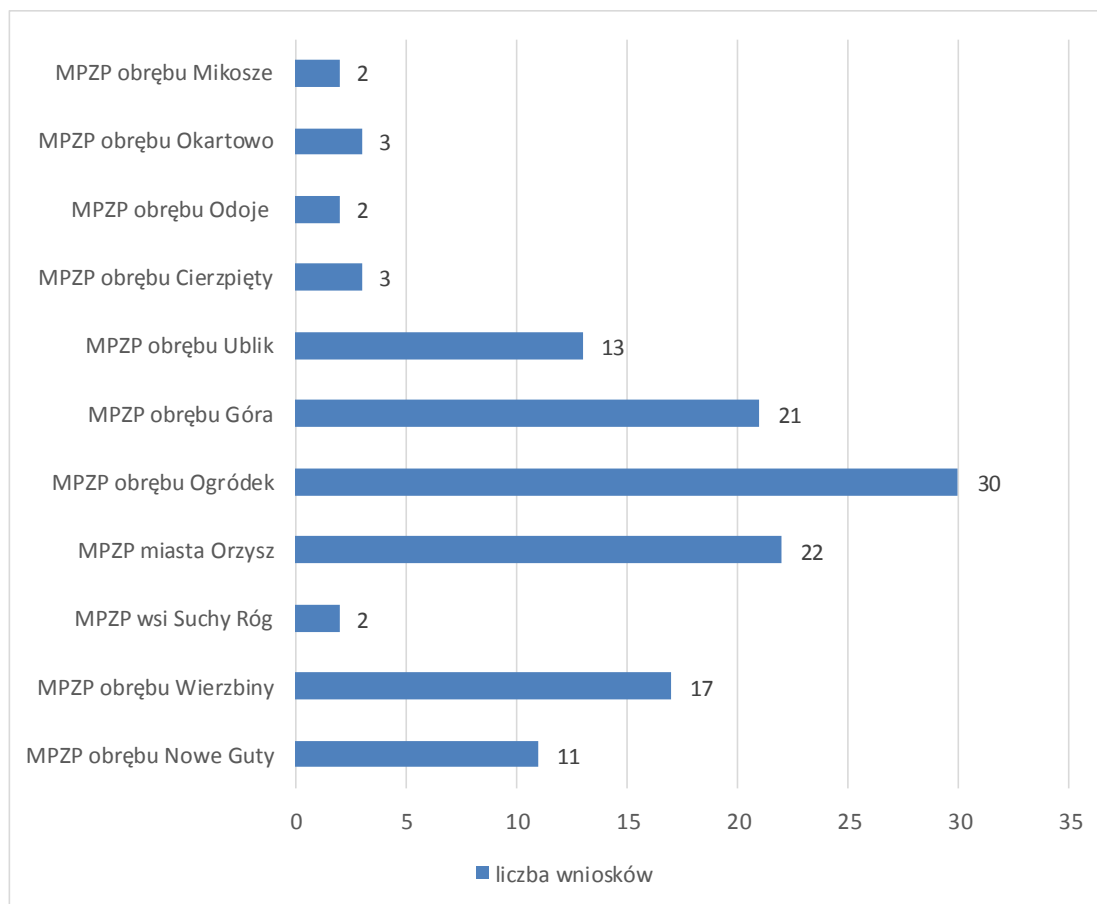
Wykres nr 11. Liczba wniosków dotyczących zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego złożonych w latach 2012- 2017.



(Źródło: opracowanie na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Orzyszu)



Wykres nr 12. Liczba wniosków dotyczących zmian w poszczególnych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego złożonych w latach 2012-2017.



(Źródło: opracowanie na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Orzyszu)



7. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW

Jak wykazano wcześniej aktualizacja planów miejscowych jest niezbędna, a wykonana powinna być dwutorowo. W pierwszej kolejności należy dostosować zapisy planów miejscowych do aktualnych przepisów prawa, w szczególności dotyczących planowania przestrzennego. Ponadto niezbędne jest rozpatrzenie wniosków w zakresie zmian w wyznaczonych funkcjach terenów. Niezbędne jest jednak skonfrontowanie tych wniosków z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. W zakresie zmian funkcji terenów niezbędna jest ich korekta w oparciu o stan faktyczny lub analizę rynku lokalnego.

Ponadto mając na uwadze niniejszą ocenę aktualności Studium oraz planów miejscowych w pierwszej kolejności w wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych zakłada się aktualizację dokumentów uchwalonych przed 2011 r. Stanowią one bowiem najstarszy zasób obowiązującego prawa miejscowego. Niejednokrotnie zawierają one zapisy niedopuszczane z punktu widzenia planowania przestrzennego, a zakres ich obowiązywania jest niezgodny z aktualnymi przepisami prawa.

Ponadto zasadnym jest objęcie planami miejscowymi obszarów gminy dla których aktualnie nie obowiązują plany miejscowe. W szczególności dotyczy to obszarów jednostek osadniczych oraz lokalizacji, dla których sporządzana jest znaczna ilość projektów decyzji o warunkach zabudowy. Dodatkowo w trakcie procedury planistycznej realizowana jest zmiana planów miejscowych obowiązujących na terenie miasta Orzysz oraz części planu miejscowego w obrębie geodezyjnym Ogródek. Należy dążyć do jak najszybszego wykonania tego dokumentu, tak aby zabudowa realizowana na terenie miasta lokalizowana była już w oparciu o nowy dokument planistyczny.

Oprócz powyższych działań w systemie planowania przestrzennego w gminie zakłada się, że zmiany obowiązujących planów miejscowych oraz sporządzanie nowych dokumentów realizowane będzie w oparciu o aktualne potrzeby, w tym także ważny interes społeczny, cele publiczne, zmiany w przepisach prawa oraz zmiany wynikające ze złożonych wniosków.