



PLANOWANIE PRZESTRZENNE  
I OBSŁUGA NIERUCHOMOŚCI

UL. CZEREŚNIOWA 2 LOK. A, 11-034 STAWIGUDA

TEL. 664 – 026 – 310

e-mail: [biuro@esprit.net.pl](mailto:biuro@esprit.net.pl)

strona internetowa [www.esprit.net.pl](http://www.esprit.net.pl)

## **ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY ORZYSZ**

**2018-2023**

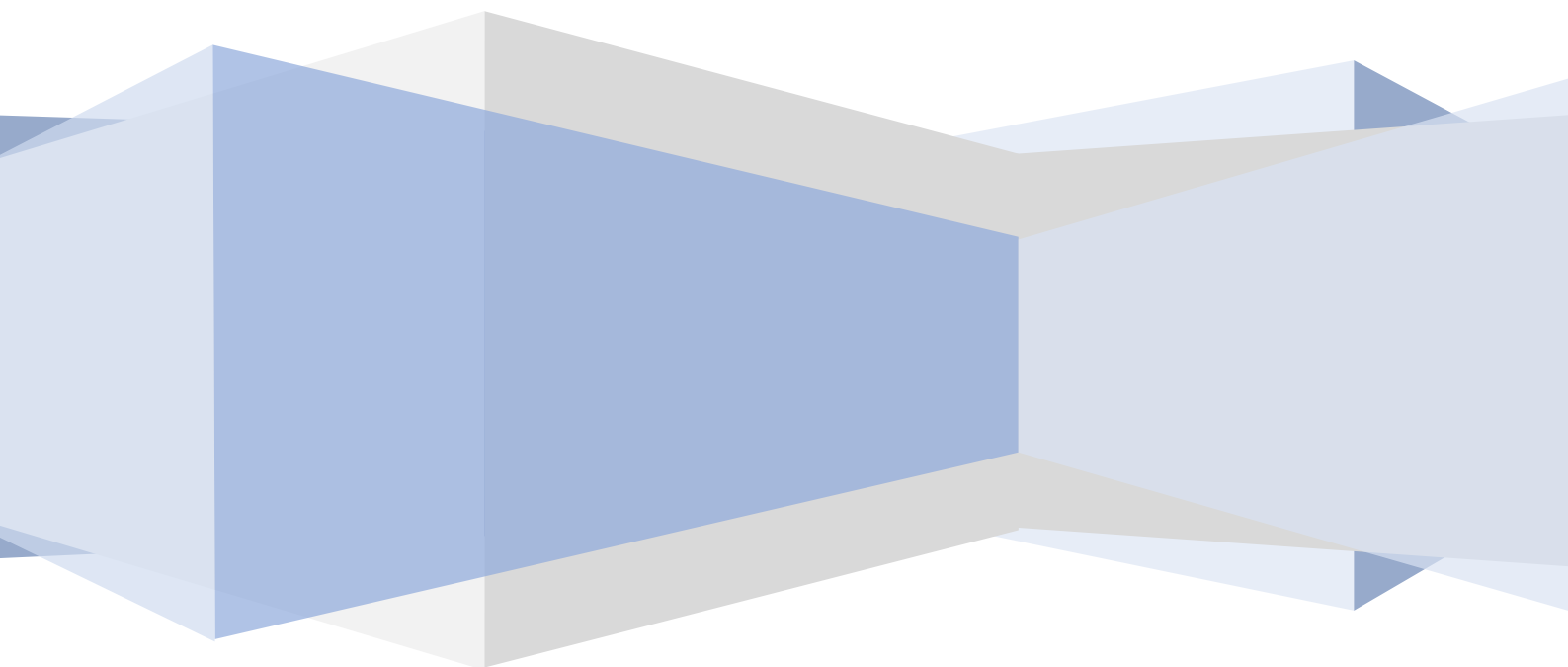
Autorzy opracowania

mgr inż. Michał Romański

mgr inż. Katarzyna Krukowska

mgr inż. Karina Król

Stawiguda, marzec 2024





## SPIS TREŚCI

1.	<b>Wprowadzenie</b>	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
1.6	Sieć osadnicza	5
1.7	Demografia	7
1.8	Ruch naturalny i migracje na terenie Gminy Orzysz	10
1.9	Prognoza demograficzna na lata 2024-2040	11
2.	<b>Sytuacja planistyczna Gminy Orzysz</b>	11
2.1	Charakterystyka zabudowy	12
3.	<b>Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego</b>	13
3.1	Wykaz i charakterystyka obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	13
3.2	Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami prawa	2
3.3	Zakres prawny obowiązywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	2
3.4	Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie prawnym	4
3.5	Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie urbanistycznym	14
3.6	Wnioski	15
4.	<b>Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego</b>	15
5.	<b>Analiza zmian wynikających z pozwoleń na budowę i zgłoszeń robót budowlanych w okresie 2018-2023</b>	16
6.	<b>Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu</b>	18
7.	<b>Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</b>	21
8.	<b>Zmiany legislacyjne w systemie planowania przestrzennego</b>	21
9.	<b>Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego</b>	23



## **1. WPROWADZENIE**

### **1.1 PODSTAWA PRAWNA**

---

Podstawą prawną opracowania jest Ustawa z dnia z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w szczególności art. 32 ust. 1, który stanowi, iż w celu oceny aktualności planu ogólnego 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, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego. Jednocześnie zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023, poz. 1688) „do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.”

### **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 (dalej: Studium, SUiKZP).

### **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. zgodność 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, 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.



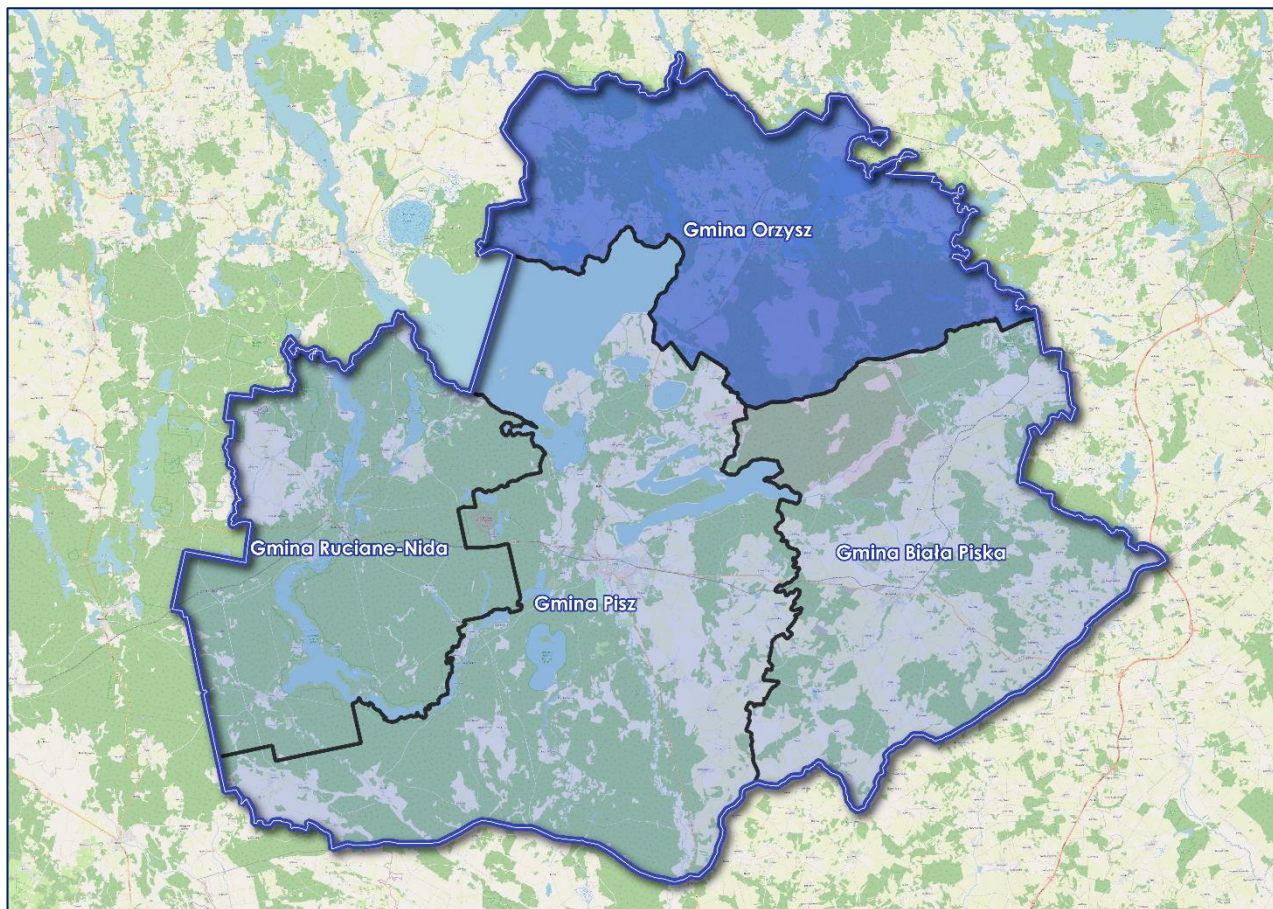
## 1.5 CHARAKTERYSTYKA GMINY ORZYSZ

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. 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 zajmuje powierzchnię 363,49 km<sup>2</sup> (w tym miasto Orzysz 8,16 km<sup>2</sup>), a gęstość zaludnienia wynosi 23,2 os/km<sup>2</sup>. 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.

**RYS. NR 1** PODZIAŁ ADMINISTRACYJNY POWIATU PISKIEGO



**ŹRÓDŁO:** opracowanie własne na podstawie danych OpenStreetMap.org



## 1.6 SIĘĆ OSADNICZA

Strukturę administracyjną Gminy Orzysz tworzą 42 miejscowości, znajdujące się w 26 sołectwach oraz miasto Orzysz. W tabeli poniżej przedstawiono wykaz sołectw oraz miejscowości wchodzących w ich skład.

**TAB NR 1 ZESTAWIENIE SOŁECTW I MIEJSCOWOŚCI W GMNIE ORZYSZ**

Lp.	NAZWA SOŁECTWA	Lp.	NAZWA MIEJSCOWOŚCI
1.	CHMIELEWO	1.	Chmielewo
		2.	Nowa Wieś
2.	CIERZPIĘTY	3.	Cierzpięty
		4.	Matyszczyki
3.	CZARNE	5.	Czarne
4.	DĄBRÓWKA OSIKI	6.	Dąbrówka
		7.	Kępa
		8.	Osiki
5.	DROZDOWO	9.	Drozdowo
		10.	Zastrużne
6.	DZIUBIELE	11.	Dziubiele
		12.	Dziubiele Małe
7.	GAUDYNKI	13.	Gaudynki
8.	GÓRA	14.	Góra
9.	GRĄDY	15.	Grądy
		16.	Grądy Podmiejskie
10.	GRZEGORZE	17.	Grzegorz
11.	KŁUSY	18.	Klasy
12.	MIKOSZE	19.	Mikosze
13.	MIKOSZE OSADA	20.	Mikosze Osada
14.	NOWE GUTY	21.	Nowe Gut
15.	ODOJE	22.	Odoje
		23.	Rzęśniki Leśniczówka
16.	OGRÓDEK	24.	Ogródek
17.	OKARTOWO	25.	Okartowo
		26.	Okartowo Przystanek
		27.	Okartowo Tartak
18.	PIANKI	28.	Pianki
		29.	Aleksandrowo
		30.	Sumki
19.	ROSTKI SKOMACKIE	31.	Rostki Skomackie
20.	STRZELNIKI	32.	Strzelniki
		33.	Kamieńskie
21.	SUCHY RÓG	34.	Suchy Róg
22.	SZWEJKÓWKO	35.	Szwejkówko
23.	TUCHLIN	36.	Tuchlin
		37.	Tuchlin Gajówka
24.	UBLIK	38.	Ublík
25.	WĘŻEWO	39.	Wężewo
26.	WIERZBINY	40.	Wierzbiny
		41.	Gorzekaty
		42.	Leśniczówka Koźle

**ŹRÓDŁO:** opracowanie własne na podstawie Uchwały Nr XLI/293/17 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 23 czerwca 2017 r., zmienionej Uchwałą Nr LVI/412/18 Rady Miejskiej w Orzyszu oraz Uchwałą Nr V/37/19 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 27 lutego 2019 r.





W poniższej tabeli przedstawiono zestawienie liczby mieszkańców w poszczególnych miejscowościach na obszarze wiejskim gminy oraz w mieście Orzysz. Z danych wynika, że ok. 62,3 % ludności mieszka w mieście Orzysz, pełniącego rolę ośrodka głównego będącego siedzibą władz samorządowych, instytucji lokalnych oraz firm. Na obszarze wiejskim najwięcej osób zamieszkuje miejscowość Dąbrówka (268 osób), następnie Wierzbiny – 206 osób oraz miejscowość Nowe Guty (175 osób).

**TAB NR 2 LICZBA MIESZKAŃCÓW W POSZCZEGÓLNYCH  
MIEJSCOWOŚCIACH NA OBSZARZE WIEJSKIM ORAZ W MIEŚCIE ORZYSZ**

Lp.	Miejscowość	Liczba mieszkańców na pobyt stały	Lp.	Miejscowość	Liczba mieszkańców na pobyt
1	Aleksandrowo	14	31	Strzelniki	78
2	Chmielewo	52	32	Suchy Róg	30
3	Cierpięty	165	33	Sumki	7
4	Czarne	48	34	Szwejkówko	137
5	Dąbrówka	268	35	Tuchlin	121
6	Drozdowo	58	36	Tuchlin Gajówka	0
7	Dziubiele	100	37	Ublík	63
8	Dziubiele Małe	22	38	Wężewo	89
9	Gaudynki	170	39	Wierzbiny	206
10	Gorzekaty	13	40	Zastrużne	42
11	Góra	82	41	Orzysz	5172
12	Grądy	19			
13	Grądy Podmiejskie	104			
14	Grzegorz	102			
15	Kamieńskie	19			
16	Kępa	38			
17	Klusy	51			
18	Mikosze	103			
19	Mikosze Osada	106			
20	Nowa Wieś	21			
21	Nowe Guty	175			
22	Odoje	128			
23	Ogródek	144			
24	Okartowo	126			
25	Okartowo Przystanek	4			
26	Okartowo Tartak	76			
27	Osiki	24			
28	Pianki	138			
29	Rostki Skomackie	90			
30	Rzęśniki	14			

**ŹRÓDŁO:** opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Orzyszu

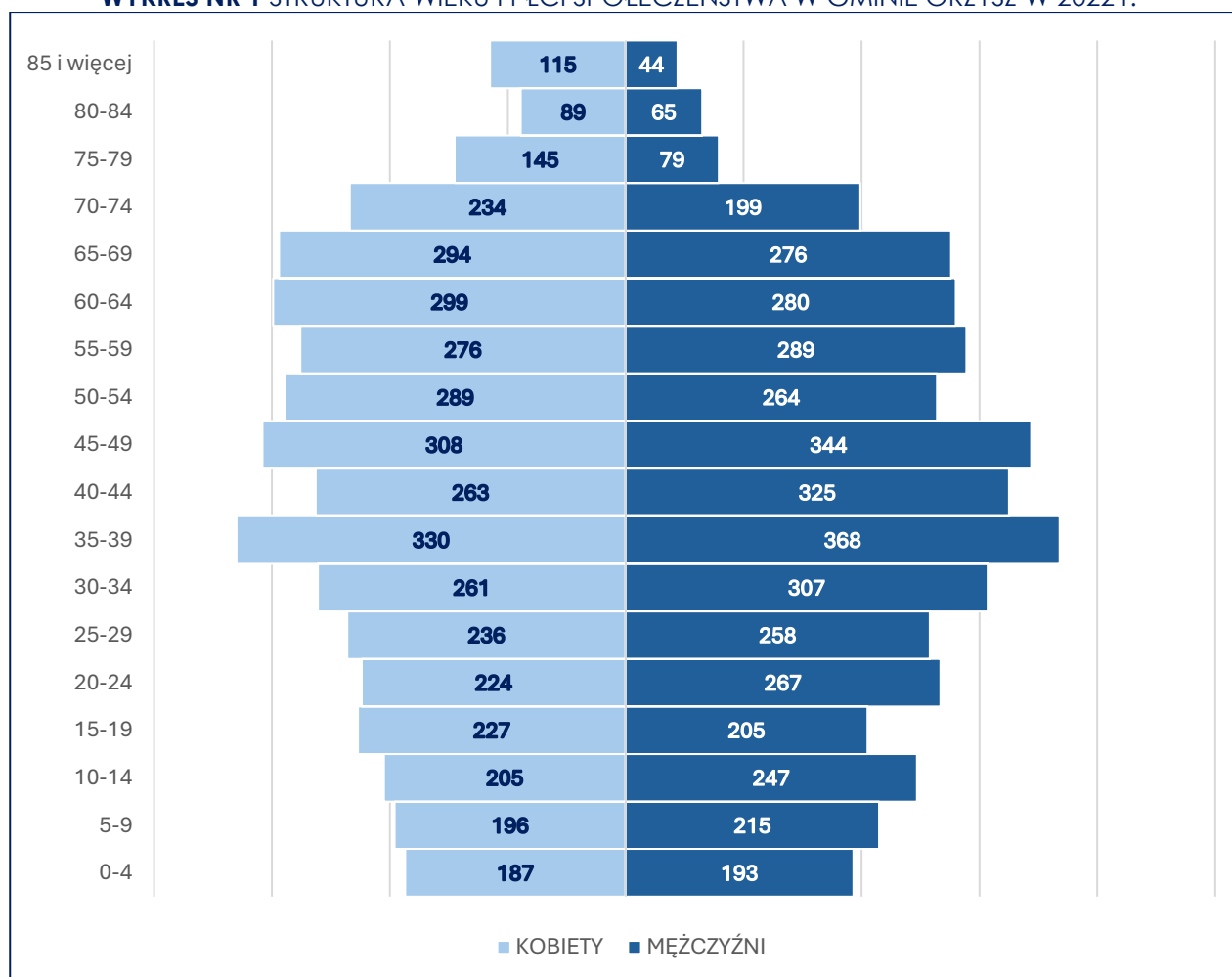


## 1.7 DEMOGRAFIA

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 analizy wykorzystano dane pochodzące z Głównego Urzędu Statystycznego, przyjmując jednocześnie za badany okres lata 2017-2023. Wyniki sporządzonych analiz demograficznych dla lepszej czytelności i zobrazowania dynamiki zjawisk przedstawiono w postaci wykresów i tabel.

Wykonana na podstawie danych GUS z 2022 r. piramida struktury wieku i płci dla Gminy Orzysz ukazuje spadek liczby ludności w wieku poniżej trzydziestu czterech lat oraz powyżej 70 roku życia. Wyraźny wzrost następuje w przedziale wieku od 35 do 39 lat zarówno wśród kobiet jak i mężczyzn. Analiza piramidy demograficznej wskazuje na przewagę płci męskiej głównie w przedziale wieku produkcyjnego. Największa dysproporcja pomiędzy ilością kobiet a mężczyzn widoczna jest wśród osób w przedziale wieku 75-79 oraz 85 i więcej. Piramida wykazuje cechy społeczeństwa starzejącego się, regresywnego. Związane jest to m.in. z ujemnym przyrostem naturalnym, który omówiono w następnym punkcie analizy.

**WYKRES NR 1** STRUKTURA WIEKU I PŁCI SPOŁECZEŃSTWA W GMINIE ORZYSZ W 2022 r.

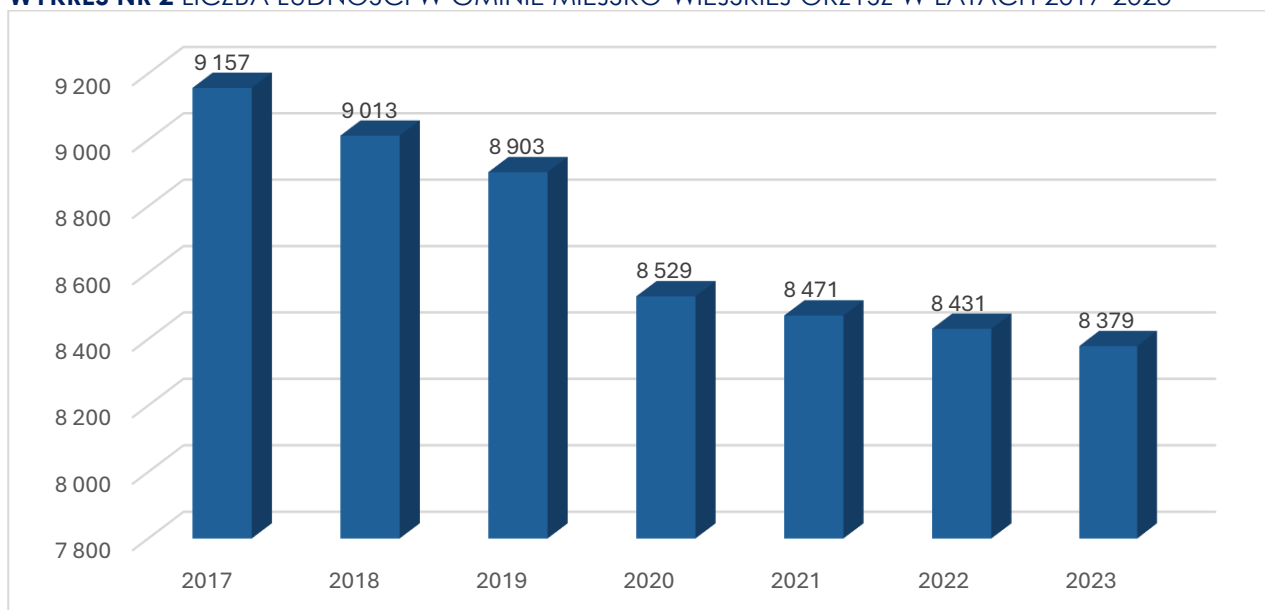


**ŹRÓDŁO:** opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego, <http://stat.gov.pl/>



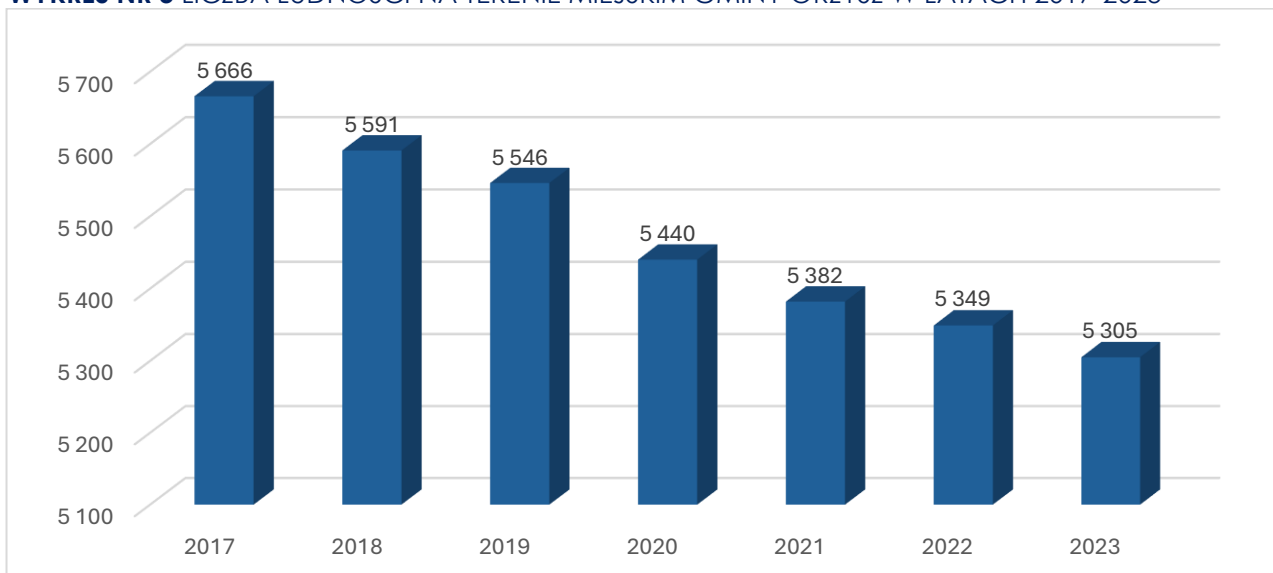
Liczba mieszkańców Gminy Orzysz w analizowanym okresie wykazywała tendencją spadkową. Spadek liczby ludności zanotowano zarówno w mieście Orzysz jak i na terenach wiejskich. Według danych GUS w roku 2017 ogólna liczba mieszkańców wynosiła 9 157 osób, a w roku 2023 spadła do 8 379 osób. Wyraźny spadek liczby ludności widoczny jest w szczególności na terenie wiejskim na przełomie lat 2019-2020 tj. liczba ludności zmniejszyła się o 268 osób. Spadek liczby ludności w latach 2017 - 2023 na terenie całej Gminy ogółem, w mieście Orzysz i na terenach wiejskich został przedstawiony na wykresach poniżej.

**WYKRES NR 2 LICZBA LUDNOŚCI W GMINIE MIEJSKO-WIEJSKIEJ ORZYSZ W LATACH 2017-2023**



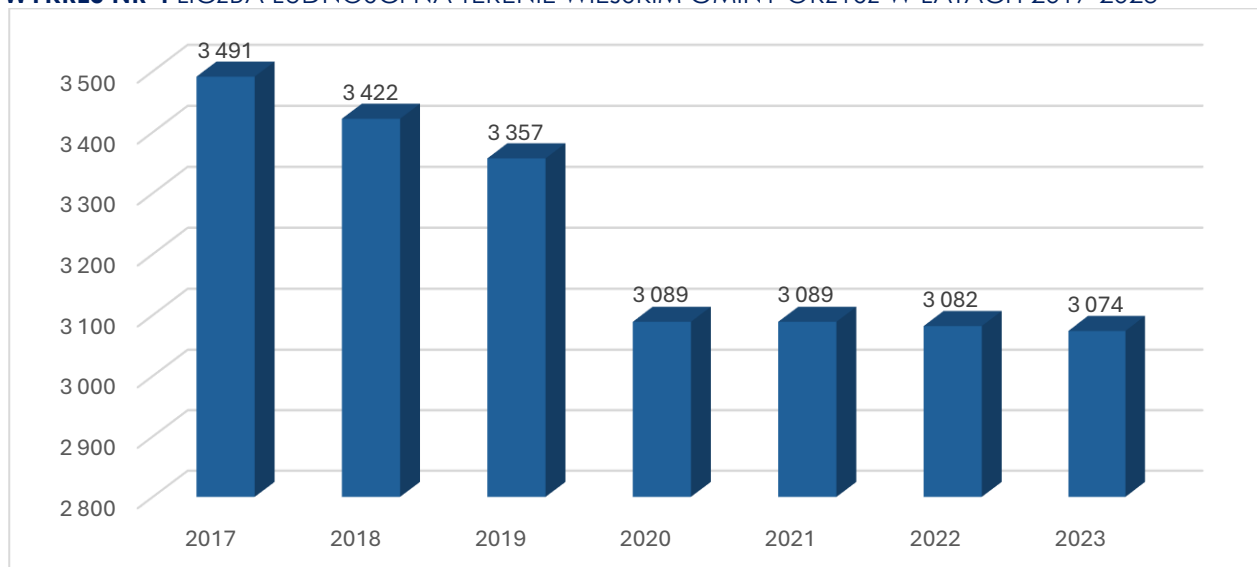
**ŹRÓDŁO:** opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego, <http://stat.gov.pl/>

**WYKRES NR 3 LICZBA LUDNOŚCI NA TERENIE MIEJSKIM GMINY ORZYSZ W LATACH 2017-2023**



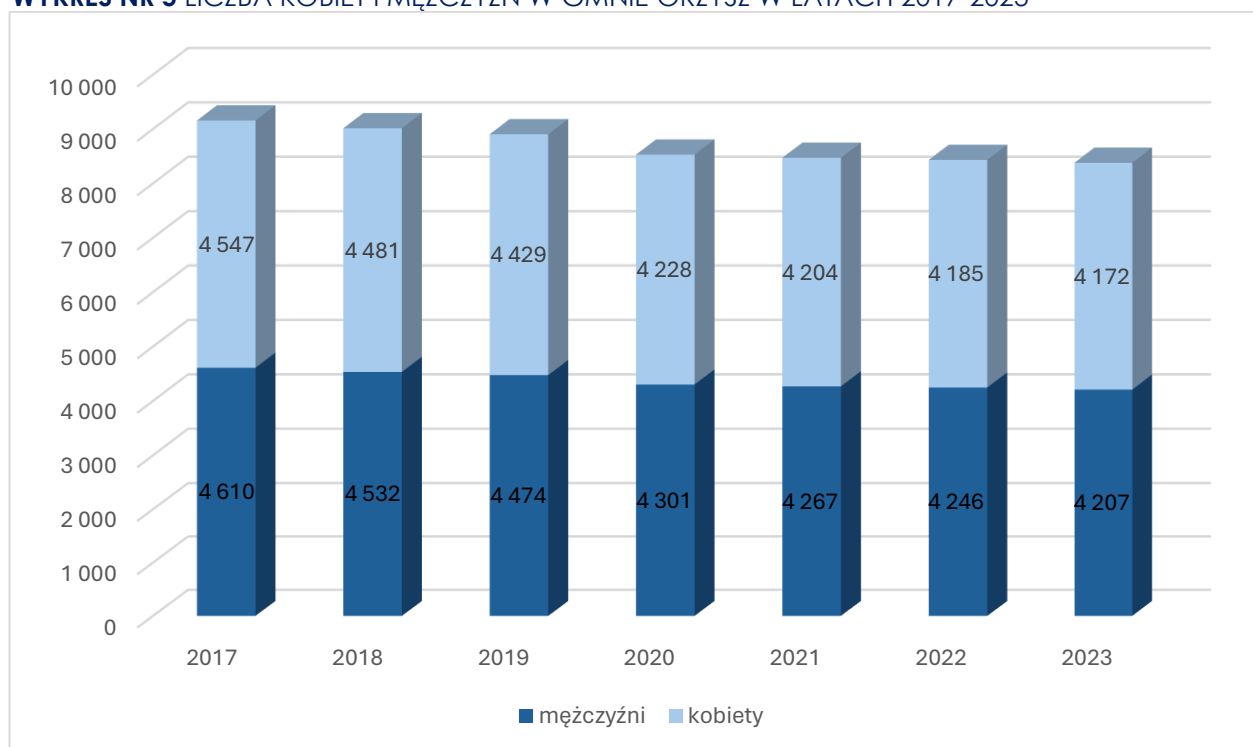
**ŹRÓDŁO:** opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego, <http://stat.gov.pl/>



**WYKRES NR 4** LICZBA LUDNOŚCI NA TERENIE WIEJSKIM GMINY ORZYSZ W LATACH 2017-2023

**ŹRÓDŁO:** opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego, <http://stat.gov.pl/>

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

**WYKRES NR 5** LICZBA KOBIET I MĘŻCZYZN W GMINIE ORZYSZ W LATACH 2017-2023

**ŹRÓDŁO:** opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego, <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 2017-2019 i 2021-2023 jest stały i wynosi 101. Wzrost do wartości 102 następuje wyłącznie w roku 2020. Adekwatnie sytuacja kształtuje się wśród kobiet tj. na przełomie lat 2017-2019 i 2021-2023 wskaźnik feminizacji wynosi 99, a roku 2020 spada do wartości 98. Przeprowadzona analiza danych GUS wykazała przewagę liczby mężczyzn nad liczbą kobiet.



Gęstość zaludnienia na terenie Gminy od roku 2017 sukcesywnie maleje. W roku 2017 wynosiła 25,0 os/km<sup>2</sup>, zaś w 2022 r. wartość ta wynosiła już 23,2 os/km<sup>2</sup>, tym samym potwierdzając ogólną tendencję spadku gęstości zaludnienia w rozumieniu lokalnym dla powiatu piskiego, która spadła z 32,1 osób na km<sup>2</sup> do 29,6 osób na km<sup>2</sup>.

### 1.8 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 zdecydowanie ujemnym przyrostem naturalnym, co wynika z faktu większej liczby zgonów niż urodzeń żywych w latach 2017-2022.

**TABELA NR 3 RUCH NATURALNY W GMINIE ORZYSZ W LATACH 2017-2022**

Lata	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Urodzenia żywe [osoba]</b>	92	85	89	82	64	59
<b>Zgony [osoba]</b>	105	94	112	122	136	123
<b>Przyrost naturalny [osoba]</b>	-13	-9	-23	-40	-72	-64
<b>Wskaźnik przyrostu naturalnego</b>	-1,4 ‰	-1,0 ‰	-2,6 ‰	-4,7 ‰	-8,5 ‰	-7,6 ‰

*ŹRÓDŁO: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego, <http://stat.gov.pl/>*

Innym, oprócz 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 NR 4 MIGRACJA LUDNOŚCI W GMINIE ORZYSZ W LATACH 2017-2022**

Lata	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Zameldowania ogółem, w tym:</b>	84	126	111	117	128	99
<b>z miast</b>	36	53	51	57	51	66
<b>ze wsi</b>	46	69	57	60	69	26
<b>z zagranicy</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Wymeldowania ogółem, w tym:</b>	164	186	177	136	122	133
<b>do miast</b>	102	128	122	93	79	71
<b>do wsi</b>	51	45	53	39	43	55
<b>za granicę</b>	11	-	-	-	-	-
<b>Saldo migracji</b>	-80	-60	-66	-19	6	-34
<b>Współczynnik salda migracji</b>	-8,7	-6,7	-7,4	-2,2	0,7	-4,0

*ŹRÓDŁO: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego, <http://stat.gov.pl/>*

W analizowanych latach na terenie gminy Orzysz odnotowano ujemne saldo migracji, największą różnicę między zameldowaniami i wymeldowaniami odnotowano w latach 2017-2019. Dodatnie saldo migracji zaobserwować można wyłącznie w roku 2021 r., następnie wartość ta znów przybiera

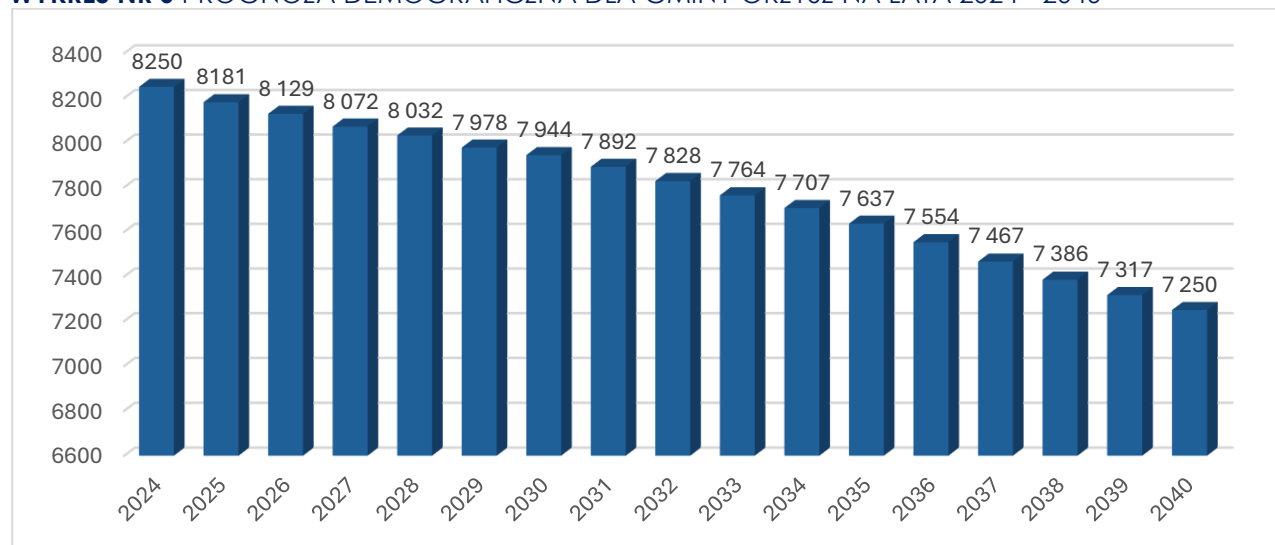


wartość ujemną w 2022 r. Główną przyczyną ujemnego salda migracyjnego jest emigracja mieszkańców do miast, które oferują większe możliwości w znalezieniu pracy.

## 1.9 PROGNOZA DEMOGRAFICZNA NA LATA 2024-2040

Główny Urząd Statystyczny przygotował prognozy demograficzne dla gmin na lata 2022-2040. Na podstawie powyższych danych opracowano w formie graficznej prognozę liczby ludności dla gminy Orzysz, którą przedstawiono na poniższym wykresie.

**WYKRES NR 6** PROGNOZA DEMOGRAFICZNA DLA GMINY ORZYSZ NA LATA 2024 - 2040



**ŹRÓDŁO:** opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego, <http://stat.gov.pl/>

Jak wynika z danych przedstawionych na powyższym wykresie, w latach 2024 – 2040 następować będzie stały spadek populacji Gminy Orzysz. W prognozowanym okresie czasu populacja ludności spadnie z 8 250 do 7 250 osób, czyli równo o 1000 osób. 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 obowiązuje również 26 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z czego 19 dotyczy terenu wiejskiego, natomiast 7 – obszaru miejskiego. Miasto Orzysz posiada 100% pokrycie planistyczne, zaś obszar wiejski na poziomie 19,7%. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują łącznie ok. 7794,8 ha co stanowi 21,5% powierzchni całej gminy. Największą powierzchnię obejmuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Okartowo wynoszącą ok. 2150 ha, w drugiej kolejności jest to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Ogródek o powierzchni ok. 1430 ha.



## 2.1 CHARAKTERYSTYKA ZABUDOWY

Na terenie Gminy Orzysz głównymi ośrodkami osadnictwa są miasto Orzysz oraz miejscowość Wierzbiny znajdująca się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru miejskiego, a także miejscowość Dąbrówka położona przy drodze krajowej nr 16, a także miejscowości położone na terenach atrakcyjnych turystycznie tj. Nowe Guty i Cierpięty.

Na terenie Miasta Orzysz dominującą funkcją zabudowy jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i wielorodzinna z usługami, zlokalizowana 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, Cierpięty, 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.

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 aktualnie obowiązuje 26 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które zostały sporządzone dla miasta Orzysz oraz fragmentów Gminy. Obejmują one łącznie około 21,5% powierzchni całej gminy.

W badanym okresie od 2018 r. do 2023 r. uchwalono 4 nowe akty prawa miejscowego tj.:

- ❖ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Orzysz w obrębie geodezyjnym Ogródek, przyjęty Uchwałą Nr VIII/53/19 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 24 kwietnia 2019 r., ustalający tereny zabudowy pod usługi publiczne, w tym stanowiące inwestycję celu publicznego oraz tereny mieszkaniowe obejmujące funkcję zagrodową, mieszkaniowo-usługową oraz mieszkaniową jednorodzinną.
- ❖ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Orzysz, przyjęty Uchwałą Nr X/61/19 Rady Miejskiej W Orzyszu z dnia 29 maja 2019 r., ustalający tereny wielofunkcyjne, w których skład wchodzi m. in. funkcja mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, mieszkaniowo-usługowa, usług publicznych, rekreacji indywidualnej, sportu i rekreacji, produkcyjno-usługowa.
- ❖ miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Okartowo w sąsiedztwie jezior Tyrkło oraz Śniardwy, gmina Orzysz, przyjęty Uchwałą Nr LXIV/475/23 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 28 czerwca 2023 r., ustalający w głównej mierze tereny rekreacji indywidualnej, ale również m.in. tereny zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej, usług turystycznych, turystyki wodnej, portu, plaży i kąpieliska.
- ❖ miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Góra, gm. Orzysz, przyjęty Uchwałą Nr LXVIII/521/23 Rady Miejskiej W Orzyszu z dnia 29 listopada 2023 r., ustalający m.in. tereny zabudowy jednorodzinnej, usługowej, rekreacji indywidualnej, zabudowy zagrodowej, tereny zieleni związanej ze sportem i rekreacją.

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

**TABELA NR 5** WYKAZ OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

LP.	NAZWA PLANU	NR UCHWAŁY	DATA UCHWAŁY	PUBLIKACJA
1	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
2	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obrębu Wierzby, gmina Orzysz	XXXI/525/05	30.03.2005	Dz. Urz. woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 55 z dnia 12.05.2005 r. poz.
3	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.
4	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obrębu Cierpięty, gmina Orzysz	XXXI/527/05	30.03.2005	Dz. Urz. woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 55 z dnia 12.05.2005 r. poz.
5	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.
6	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.
7	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.
8	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.
9	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.
10	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.
11	Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obrębu Kamieńskie, gmina Orzysz	XLV/646/06	26.06.2006	Dz. Urz. woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 118 z dnia 25.08.2006 r. poz.
12	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.
13	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.
14	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Orzysz obejmującej teren	XXIV/173/08	24.09.2008	Dz. Urz. woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 181 z dnia 28.11.2008 r. poz.
15	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w obrębie geodezyjnym Góra,	XXIX/230/09	25.02.2009	Dz. Urz. woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 44 z dnia 31.03.2009 r. poz.
16	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w obrębie geodezyjnym Góra,	XXIX/231/09	25.02.2009	Dz. Urz. woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 44 z dnia 31.03.2009 r. poz.

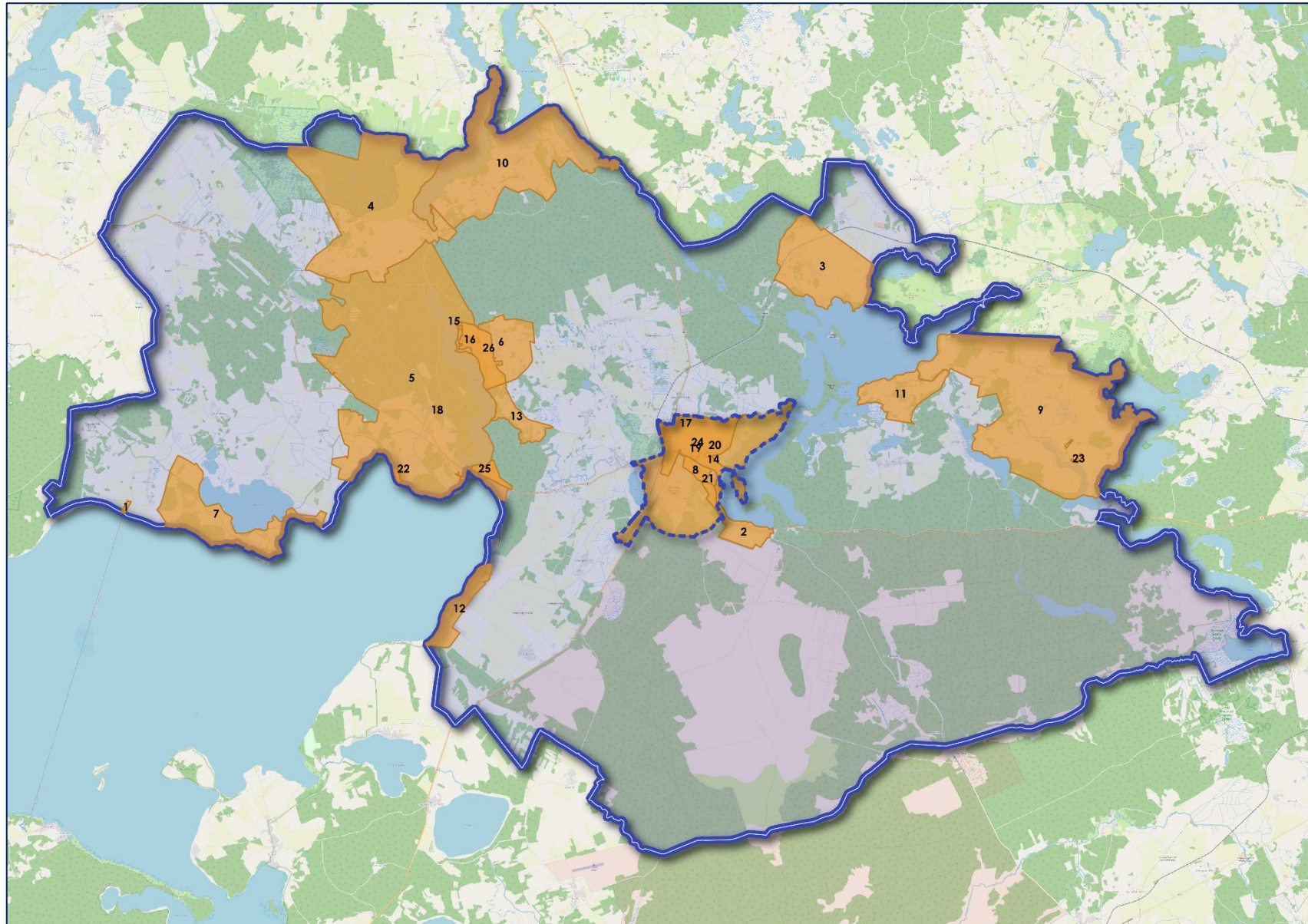




<b>17</b>	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w obrębie Miasta Orzysza	III/10/10	29.12.2010	Dz. Urz. woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 23 z dnia 04.03.2011 r. poz.
<b>18</b>	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obrębu Okartowo, gmina Orzysz	III/11/10	29.12.2010	Dz. Urz. woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 23 z dnia 04.03.2011 r. poz.
<b>19</b>	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.
<b>20</b>	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
<b>21</b>	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Orzysz, obejmujący tereny położone	XXXIII/231/13	27.03.2013	Dz. Urz. woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 9.05.2013 r. poz. 1807
<b>22</b>	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
<b>23</b>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Orzysz w obrębie geodezyjnym Ogródek	VIII/53/19	24.04.2019	Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24.05.2019 r., poz. 2680
<b>24</b>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Orzysz	X/61/19	29.05.2019	Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 16.07.2019 r., poz. 3713
<b>25</b>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Okartowo w sąsiedztwie jezior Tyrkło oraz Śniardwy, gmina Orzysz	LXIV/475/23	29.06.2023	Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 07.08 2023 r., poz. 4156
<b>26</b>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Góra, gm. Orzysz	LXVIII/521/23	29.11.2023	Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 16.01.2024 r., poz. 496

Na poniższym rysunku przedstawiono zakres przestrzenny obowiązywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obszaru wiejskiego i miejskiego gminy Orzysz z zachowaniem numeracji z powyższego zestawienia.

**RYS. NR 2** ZAKRES PRZESTRZENNY OBOWIĄZYWANIA AKTÓW PRAWA MIEJSCOWEGO NA TERENIE GMINY ORZYSZ



**ŹRÓDŁO:** opracowanie własne na podstawie OpenStreetMap.org oraz <https://mpzp.igeomap.pl/cgi-bin/281602>



### **3.2 OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Z PRZEPISAMI PRAWA**

W celu zbadania aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ocenie poddano ustalenia zawarte w aktach prawa miejscowego 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 2023 r., poz. 977 z późn. zm.). Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmodyfikowała obligatoryjny zakres ustaleń miejscowego planu, a mianowicie wprowadziła obowiązek określenia maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Ponadto w przypadku, gdy przewiduje się lokalizację nowego cmentarza lub rozszerzenie istniejącego plan miejscowy sporządza się co najmniej dla obszaru obejmującego strefę ochronną, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza. Dodatkowo, bezpośrednio wskazano na konieczność uwzględnienia w planie miejscowym obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny, wskazując jednocześnie nazwę i granicę złoża kopaliny, ujęcia wód leczniczych, termalnych lub solanek. Do zakresu fakultatywnego ustaleń miejscowego planu włączono maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną liczbę miejsc do parkowania oraz określenie linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych. Ponadto, reforma planowania przestrzennego wprowadziła nowe definicje m.in. powierzchni biologicznie czynnej, udziału powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy, intensywności zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy, powierzchni kondygnacji, kondygnacji nadziemnej oraz udziału powierzchni zabudowy. Jednakże, w związku z art. 67 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023, poz. 1688) powyższych definicji nie stosuje się do zachowanych w mocy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **3.3 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;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc





przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7)** granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8)** szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9)** szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10)** zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11)** sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12)** stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

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;
- 3a)** (uchylony);
- 4)** (uchylony);
- 4a)** granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4b)** granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 5)** granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6)** granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w [ustawie](#) z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 7)** granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;



- 8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 9) (uchylony);
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 11) maksymalną intensywność zabudowy;
- 12) maksymalną liczbę miejsc do parkowania;
- 13) linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

### **3.4 OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W ZAKRESIE PRAWNYM**

Analizując zapisy ustaleń planów miejscowych wymienionych w poniższej tabeli 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 2003 r. do 2023 r. w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednakże, w związku z przyjętą reformą planowania przestrzennego w 2023 r. niewielkiej zmianie uległ zakres obligatoryjny i fakultatywny miejscowego planu, który szczegółowo przedstawiono w poprzednim punkcie analizy i względem powyższego oceniono obowiązujące akty prawa miejscowego na terenie Miasta i Gminy Orzysz.

Obecnie 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;

## ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY ORZYSZ



- 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;
- d) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dotyczących:
  - minimalnej i maksymalnej nadziemnej 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.

**TABELA NR 6 OCENA AKTUALNOŚCI USTALEŃ OBOWIĄZUJĄCYCH AKTÓW PRAWA MIEJSCOWEGO**

LP.	NR UCHWAŁY	GŁÓWNE NARUSZENIA PRZEPISÓW ORAZ BRAKI STOSOWNEGO ZAKRESU USTAWOWEGO
1	X/204/03	<u>W planie występują zapisy niedopuszczalne, ze względu na utrwalone orzecznictwo sądowe i nadzór wojewody:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- plan zawiera niejednoznaczne ustalenia dotyczące orientacyjnej linii rozgraniczającej tereny o różnych funkcjach;</li><li>- plan zawiera zapisy nakazujące uzyskanie przez inwestorów: uzgodnień, pozwoleń, wariantów realizacji czy warunków przyłączenia konkretnych inwestycji w szczególności związanych z infrastrukturą techniczną;</li><li>- plan zawiera zapisy dotyczące lokalizacji obiektów kubaturowych od projektowanych zalesień niezgodnie z obowiązującymi przepisami;</li><li>- plan zawiera błędne ustalenia dotyczące hałasu.</li></ul> <u>Plan nie określa:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;</li><li>- zasad kształtowania krajobrazu;</li><li>- minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;</li><li>- parametrów technicznych obiektów budowlanych takich jak wysokość mierzona w metrach w odniesieniu do części terenów elementarnych;</li><li>- minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji</li></ul>
2	XXXI/525/05	<u>W planie występują zapisy niedopuszczalne, ze względu na utrwalone orzecznictwo sądowe i nadzór wojewody:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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;</li><li>- plan zawiera linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania do ustalenia w trakcie realizacji planu;</li><li>- występuje niezgodność treści planu z załącznikiem graficznym w kontekście przebiegu linii zabudowy;</li><li>- plan zawiera wskazanie na załączniku graficznym zasad</li></ul>





		<p>podziału na działki;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- plan zawiera ustalenia nieprecyzyjne i niejasne nakładające obowiązki lub zakazujące konkretnych czynności przez nieokreślone osoby, instytucje lub organy;</li> <li>- plan zawiera zapisy nakazujące uzyskanie przez inwestorów: uzgodnień, pozwoleń, wariantów realizacji inwestycji od różnego rodzaju instytucji;</li> <li>- plan zawiera błędne określenie stawek procentowych dotyczących ustalenia opłaty planistycznej na poziomie 0%.</li> </ul> <p><u>Plan nie określa:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zasad kształtowania krajobrazu;</li> <li>- norm dotyczących hałasu;</li> <li>- minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;</li> <li>- minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.</li> </ul>
3	XXXI/526/05	<p><u>W planie występują zapisy niedopuszczalne, ze względu na utrwalone orzecznictwo sądowe i nadzór wojewody:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- plan zawiera linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania do ustalenia w trakcie realizacji planu;</li> <li>- występuje niezgodność treści planu z załącznikiem graficznym w kontekście przebiegu linii zabudowy;</li> <li>- plan zawiera wskazanie na załączniku graficznym zasad podziału na działki;</li> <li>- plan zawiera ustalenia nieprecyzyjne i niejasne nakładające obowiązki lub zakazujące konkretnych czynności przez nieokreślone osoby, instytucje lub organy;</li> <li>- plan zawiera zapisy nakazujące uzyskanie przez inwestorów: uzgodnień, pozwoleń, wariantów realizacji inwestycji od różnego rodzaju instytucji;</li> <li>- plan zawiera błędne określenie stawek procentowych dotyczących ustalenia opłaty planistycznej na poziomie 0%.</li> </ul> <p><u>Plan nie określa:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zasad kształtowania krajobrazu;</li> <li>- norm dotyczących hałasu;</li> <li>- minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;</li> <li>- minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.</li> </ul>
4	XXXI/527/05	<p><u>W planie występują zapisy niedopuszczalne, ze względu na utrwalone orzecznictwo sądowe i nadzór wojewody:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- plan zawiera linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania do ustalenia w trakcie realizacji planu;</li> <li>- występuje niezgodność treści planu z załącznikiem graficznym w kontekście przebiegu linii zabudowy;</li> </ul>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- plan zawiera wskazanie na załączniku graficznym zasad podziału na działki;</li> <li>- plan zawiera ustalenia nieprecyzyjne i niejasne nakładające obowiązki lub zakazujące konkretnych czynności przez nieokreślone osoby, instytucje lub organy;</li> <li>- plan zawiera zapisy nakazujące uzyskanie przez inwestorów: uzgodnień, pozwoleń, wariantów realizacji inwestycji od różnego rodzaju instytucji;</li> <li>- plan zawiera błędne określenie stawek procentowych dotyczących ustalenia opłaty planistycznej na poziomie 0%.</li> </ul> <p><u>Plan nie określa:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zasad kształtowania krajobrazu;</li> <li>- norm dotyczących hałasu;</li> <li>- minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;</li> <li>- minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.</li> </ul>
5	XXXIV/551/05	<p><u>W planie występują zapisy niedopuszczalne, ze względu na utrwalone orzecznictwo sądowe i nadzór wojewody:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- plan zawiera linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania do ustalenia w trakcie realizacji planu;</li> <li>- występuje niezgodność treści planu z załącznikiem graficznym w kontekście przebiegu linii zabudowy;</li> <li>- plan zawiera niejasne ustalenia dotyczące podziału terenów funkcjonalnych na działki budowlane;</li> <li>- plan zawiera ustalenia nieprecyzyjne i niejasne nakładające obowiązki lub zakazujące konkretnych czynności przez nieokreślone osoby, instytucje lub organy</li> <li>- plan zawiera zapisy nakazujące uzyskanie przez inwestorów: uzgodnień, pozwoleń, wariantów realizacji inwestycji od różnego rodzaju instytucji;</li> <li>- plan zawiera błędne określenie stawek procentowych dotyczących ustalenia opłaty planistycznej na poziomie 0%.</li> </ul> <p><u>Plan nie określa:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zasad kształtowania krajobrazu;</li> <li>- norm dotyczących hałasu;</li> <li>- minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;</li> <li>- minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.</li> </ul>
6	XXXIV/552/05	<p><u>W planie występują zapisy niedopuszczalne, ze względu na utrwalone orzecznictwo sądowe i nadzór wojewody:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- plan zawiera linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania do ustalenia w trakcie realizacji planu;</li> <li>- występuje niezgodność treści planu z załącznikiem graficznym</li> </ul>



		<p>w kontekście przebiegu linii zabudowy;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- plan zawiera niejasne ustalenia dotyczące podziału terenów funkcjonalnych na działki budowlane;</li> <li>- plan zawiera zakaz stosowania tymczasowych urządzeń do gromadzenia i usuwania ścieków;</li> <li>- plan zawiera ustalenia nieprecyzyjne i niejasne nakładające obowiązki lub zakazujące konkretnych czynności przez nieokreślone osoby, instytucje lub organy;</li> <li>- plan zawiera zapisy nakazujące uzyskanie przez inwestorów: uzgodnień, pozwoleń, wariantów realizacji inwestycji od różnego rodzaju instytucji;</li> <li>- plan zawiera błędne określenie stawek procentowych dotyczących ustalenia opłaty planistycznej na poziomie 0%.</li> </ul> <p><u>Plan nie określa:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zasad kształtowania krajobrazu.</li> <li>- norm dotyczących hałasu;</li> <li>- minimalnej lub minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy dopowierzchni działki budowlanej;</li> <li>- minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.</li> </ul>
7	XXXIV/553/05	<p><u>W planie występują zapisy niedopuszczalne, ze względu na utrwalone orzecznictwo sądowe i nadzór wojewody:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- plan zawiera linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania do ustalenia w trakcie realizacji planu;</li> <li>- występuje niezgodność treści planu z załącznikiem graficznym w kontekście przebiegu linii zabudowy;</li> <li>- plan zawiera niejasne ustalenia dotyczące podziału terenów funkcjonalnych na działki budowlane;</li> <li>- plan zawiera ustalenia nieprecyzyjne i niejasne nakładające obowiązki lub zakazujące konkretnych czynności przez nieokreślone osoby, instytucje lub organy;</li> <li>- plan zawiera zapisy nakazujące uzyskanie przez inwestorów: uzgodnień, pozwoleń, wariantów realizacji inwestycji od różnego rodzaju instytucji;</li> <li>- plan zawiera błędne określenie stawek procentowych dotyczących ustalenia opłaty planistycznej na poziomie 0%.</li> </ul> <p><u>Plan nie określa:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zasad kształtowania krajobrazu;</li> <li>- norm dotyczących hałasu;</li> <li>- minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;</li> <li>- minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji</li> </ul>
8	XXXVII/574/05	<p><u>W planie występują zapisy niedopuszczalne, ze względu na utrwalone orzecznictwo sądowe i nadzór wojewody:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- plan zawiera linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie</li> </ul>



		<p>zagospodarowania do ustalenia w trakcie realizacji planu;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- występuje niezgodność treści planu z załącznikiem graficznym w kontekście przebiegu linii zabudowy;</li> <li>- plan zawiera niejasne ustalenia dotyczące podziału terenów funkcjonalnych na działki budowlane;</li> <li>- plan zawiera ustalenia nieprecyzyjne i niejasne nakładające obowiązki lub zakazujące konkretnych czynności przez nieokreślone osoby, instytucje lub organy;</li> <li>- plan zawiera zapisy nakazujące uzyskanie przez inwestorów: uzgodnień, pozwoleń, wariantów realizacji inwestycji od różnego rodzaju instytucji;</li> <li>- plan zawiera błędne określenie stawek procentowych dotyczących ustalenia opłaty planistycznej na poziomie 0%.</li> </ul> <p>Plan nie określa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zasad kształtowania krajobrazu;</li> <li>- norm dotyczących hałasu;</li> <li>- minimalnej intensywności lub minimalnej i maksymalnej intensywności</li> <li>- zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;</li> <li>- minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.</li> </ul>
9	XXXVII/575/05	<p><u>W planie występują zapisy niedopuszczalne, ze względu na utrwalone orzecznictwo sądowe i nadzór wojewody:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- plan zawiera linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania do ustalenia w trakcie realizacji planu;</li> <li>- występuje niezgodność treści planu z załącznikiem graficznym w kontekście przebiegu linii zabudowy;</li> <li>- plan zawiera niejasne ustalenia dotyczące podziału terenów funkcjonalnych na działki budowlane;</li> <li>- plan zawiera ustalenia nieprecyzyjne i niejasne nakładające obowiązki lub zakazujące konkretnych czynności przez nieokreślone osoby, instytucje lub organy;</li> <li>- plan zawiera zapisy nakazujące uzyskanie przez inwestorów: uzgodnień, pozwoleń, wariantów realizacji inwestycji od różnego rodzaju instytucji;</li> <li>- plan zawiera błędne określenie stawek procentowych dotyczących ustalenia opłaty planistycznej na poziomie 0%.</li> </ul> <p><u>Plan nie określa:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zasad kształtowania krajobrazu;</li> <li>- norm dotyczących hałasu;</li> <li>- minimalnej intensywności lub minimalnej i maksymalnej intensywności</li> <li>- zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;</li> <li>- minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie</li> <li>- pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.</li> </ul>
10	XLIII/634/06	<p><u>W planie występują zapisy niedopuszczalne, ze względu na utrwalone orzecznictwo sądowe i nadzór wojewody:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- plan zawiera linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania do ustalenia w trakcie realizacji planu;</li> </ul>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- występuje niezgodność treści planu z załącznikiem graficznym w kontekście przebiegu linii zabudowy;</li> <li>- plan zawiera niejasne ustalenia dotyczące podziału terenów funkcjonalnych na działki budowlane;</li> <li>- plan zawiera ustalenia nieprecyzyjne i niejasne nakładające obowiązki lub zakazujące konkretnych czynności przez nieokreślone osoby, instytucje lub organy;</li> <li>- plan zawiera zapisy nakazujące uzyskanie przez inwestorów: uzgodnień, pozwoleń, wariantów realizacji inwestycji od różnego rodzaju instytucji;</li> <li>- plan zawiera błędne określenie stawek procentowych dotyczących ustalenia opłaty planistycznej na poziomie 0%.</li> </ul> <p><u>Plan nie określa:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zasad kształtowania krajobrazu;</li> <li>- norm dotyczących hałasu;</li> <li>- minimalnej intensywności lub minimalnej i maksymalnej intensywności</li> <li>- zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;</li> <li>- minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.</li> </ul>
11	XLV/646/06	<p><u>W planie występują zapisy niedopuszczalne, ze względu na utrwalone orzecznictwo sądowe i nadzór wojewody:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- plan zawiera linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania do ustalenia w trakcie realizacji planu;</li> <li>- występuje niezgodność treści planu z załącznikiem graficznym w kontekście przebiegu linii zabudowy;</li> <li>- plan zawiera niejasne ustalenia dotyczące podziału terenów funkcjonalnych na działki budowlane;</li> <li>- plan zawiera ustalenia nieprecyzyjne i niejasne nakładające obowiązki lub zakazujące konkretnych czynności przez nieokreślone osoby, instytucje lub organy;</li> <li>- plan zawiera zapisy nakazujące uzyskanie przez inwestorów: uzgodnień, pozwoleń, wariantów realizacji inwestycji od różnego rodzaju instytucji;</li> <li>- plan zawiera błędne określenie stawek procentowych dotyczących ustalenia opłaty planistycznej na poziomie 0%.</li> </ul> <p><u>Plan nie określa:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zasad kształtowania krajobrazu;</li> <li>- norm dotyczących hałasu;</li> <li>- minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;</li> <li>- minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie.</li> </ul>
12	XXI/158/08	<p><u>W planie występują zapisy niedopuszczalne, ze względu na utrwalone orzecznictwo sądowe i nadzór wojewody:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- plan zawiera zapisy nakazujące uzyskanie: uzgodnień, pozwoleń, wariantów realizacji inwestycji związanych w szczególności z ochroną konserwatorską;</li> <li>- plan zawiera zakaz stosowania tymczasowych urządzeń do gromadzenia i usuwania ścieków;</li> </ul>





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





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



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.</li> </ul>
19	IV/23/11	<p><u>W planie występują zapisy niedopuszczalne, ze względu na utrwalone orzecznictwo sądowe i nadzór wojewody:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- plan zawiera zapisy nakazujące uzyskanie przez inwestorów: uzgodnień, pozwoleń, wariantów realizacji czy warunków przyłączenia konkretnych inwestycji w szczególności związanych z infrastrukturą techniczną;</li> <li>- plan zawiera zapisy inne niż dopuszczalne w odniesieniu do zasad podziału nieruchomości (minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki).</li> </ul> <p><u>Plan nie określa:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zasad kształtowania krajobrazu;</li> <li>- minimalnej lub minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;</li> <li>- minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.</li> </ul>
20	XXVIII/199/12	<p><u>W planie występują zapisy niedopuszczalne, ze względu na utrwalone orzecznictwo sądowe i nadzór wojewody:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- plan zawiera zapisy nakazujące uzyskanie przez inwestorów: uzgodnień, pozwoleń, wariantów realizacji czy warunków przyłączenia konkretnych inwestycji w szczególności związanych z infrastrukturą techniczną;</li> </ul> <p><u>Plan nie określa:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zasad kształtowania krajobrazu;</li> <li>- minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.</li> </ul>
21	XXXIII/231/13	<p><u>W planie występują zapisy niedopuszczalne, ze względu na utrwalone orzecznictwo sądowe i nadzór wojewody:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- plan zawiera modyfikację pojęcia zawartego w przepisach nadrzędnych: definicja intensywności zabudowy;</li> <li>- plan zawiera powielanie, cytowanie lub wskazywanie konkretnych przepisów aktów nadrzędnych;</li> <li>- plan zawiera ustalenia dotyczące orientacyjnej linii rozgraniczającej terytorie o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;</li> <li>- 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);</li> <li>- plan zawiera błędny sposób określenia intensywności zabudowy.</li> </ul> <p><u>Plan nie określa:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zasad kształtowania krajobrazu;</li> <li>- parametrów technicznych obiektów budowlanych takich jak wysokość mierzona w „m” w odniesieniu do części terenów elementarnych;</li> <li>- minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.</li> </ul>
22	V/28/15	<p><u>W planie występują zapisy niedopuszczalne, ze względu na utrwalone orzecznictwo sądowe i nadzór wojewody:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- plan zawiera powielenie lub modyfikację pojęć zawartych w przepisach nadrzędnych: szyldu, intensywności zabudowy.</li> </ul>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- plan zawiera zapisy nakazujące uzyskanie przez inwestorów: uzgodnień, pozwoleń, wariantów realizacji czy warunków przyłączenia konkretnych inwestycji w szczególności związanych z infrastrukturą techniczną;</li> <li>- plan zawiera niejednoznaczne lub wprowadzające w błąd ustalenia dotyczące parametrów obiektów budowlanych (zapisy dotyczące wysokości budynków w strefie zabudowy technicznej).</li> </ul> <p><u>Plan nie określa:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zasad kształtowania krajobrazu;</li> <li>- minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.</li> </ul>
<b>23</b>	VIII/53/19	Plan zawiera ustalenia obligatoryjne, określone w art. 15 ust. 2 Ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) z wyjątkiem określenia minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy. Plan określa intensywność zabudowy bez podziału na nadziemną i podziemną intensywność zabudowy.
<b>24</b>	X/61/19	Plan zawiera ustalenia obligatoryjne, określone w art. 15 ust. 2 Ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) z wyjątkiem określenia minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy. Plan określa intensywność zabudowy bez podziału na nadziemną i podziemną intensywność zabudowy.
<b>25</b>	LXIV/475/23	Plan zawiera ustalenia obligatoryjne, określone w art. 15 ust. 2 Ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) z wyjątkiem określenia minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy. Plan określa intensywność zabudowy bez podziału na nadziemną i podziemną intensywność zabudowy.
<b>26</b>	LXVIII/521/23	Plan zawiera ustalenia obligatoryjne, określone w art. 15 ust. 2 Ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) z wyjątkiem określenia minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy. Plan określa intensywność zabudowy bez podziału na nadziemną i podziemną intensywność zabudowy.

### 3.5 OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 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 m.in. 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 2003– 2023 pozostają nadal aktualne.



### 3.6 WNIOSKI

---

Na aktualność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego największy wpływ ma szereg zmian przepisów, w szczególności ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczących zakresu obligatoryjnego i fakultatywnego planu miejscowego. W związku z przyjętą w 2023 r. reformą planowania przestrzennego, która ustala nowy porządek prawny w zakresie urbanistyki i planowania przestrzennego poprzez m.in. zastąpienie dotychczasowego dokumentu Studium – planem ogólnym gminy uznać należy, że obowiązujące akty prawa miejscowego mogą w dłuższym horyzoncie czasowym ulec dezaktualizacji. Natomiast zakres obligatoryjny i fakultatywny planu miejscowego nie uległ znacznej zmianie, a został wyłączenie rozszerzony o nowe ustalenia m.in. minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy. Można stwierdzić, że możliwości inwestycyjne w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pozostaną bez zmian tj. inwestowanie na tych terenach nie będzie zależne od konieczności zmiany ustaleń planów miejscowych celem dostosowania ich do zmian w prawie. Jednakże, biorąc pod uwagę nowy porządek prawny, celem jednorodnego kształtowania zasad zabudowy i kształtowania ładu przestrzennego zaleca się podejmowanie działań w celu ujednolicenia i dostosowania ustaleń aktów prawa miejscowego do nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po przyjęciu przez Gminę – planu ogólnego. Zaleca się w pierwszej kolejności aktualizację dokumentów, które ze względu na długi horyzont czasowy, straciły częściowo swoją aktualność jeszcze przed nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## 4. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

---

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 2016 r. i stanowi częściową zmianę wcześniej uchwalonego dokumentu.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Orzysz sporządzona w latach 2012-2017 wykazała, iż Studium jest częściowo nieaktualne. Natomiast od tego momentu Gmina nie przystąpiła do sporządzenia zmiany dokumentu aktu kierownictwa wewnętrznego. Jednakże w związku z reformą planowania przestrzennego, dokonanie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uznać należy za bezcelowe. W rozdziale nr 8 niniejszej analizy szczegółowo omówiono nowy porządek prawny wprowadzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023, poz. 1688). Wprowadzono nowy instrument aktu prawa miejscowego, sporządzany dla obszaru całej gminy, tj. Plan Ogólny Gminy, który zastąpić ma dotychczasowe Studium. Każda Gmina ma obowiązek sporządzenia takiego dokumentu maksymalnie do 31.12.2025 r. Wskazana data jest jednocześnie maksymalną datą obowiązywania Studium Gminy. Ponadto, w przepisach



nowelizacji ustawy wskazano, że zmiana Studium może nastąpić wyłącznie w szczególnych przypadkach tj. zmiana dotyczyć będzie celu publicznego lub lokalizacji inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju. W związku z powyższym, w oparciu o obowiązujące przepisy wprowadzone nowelizacją nie jest możliwe przystąpienie do sporządzenia zmiany Studium.

## **5. ANALIZA ZMIAN WYNIKAJĄCYCH Z POZWOLEŃ NA BUDOWĘ I ZGŁOSZEŃ ROBÓT BUDOWLANYCH W OKRESIE 2018-2023**

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.

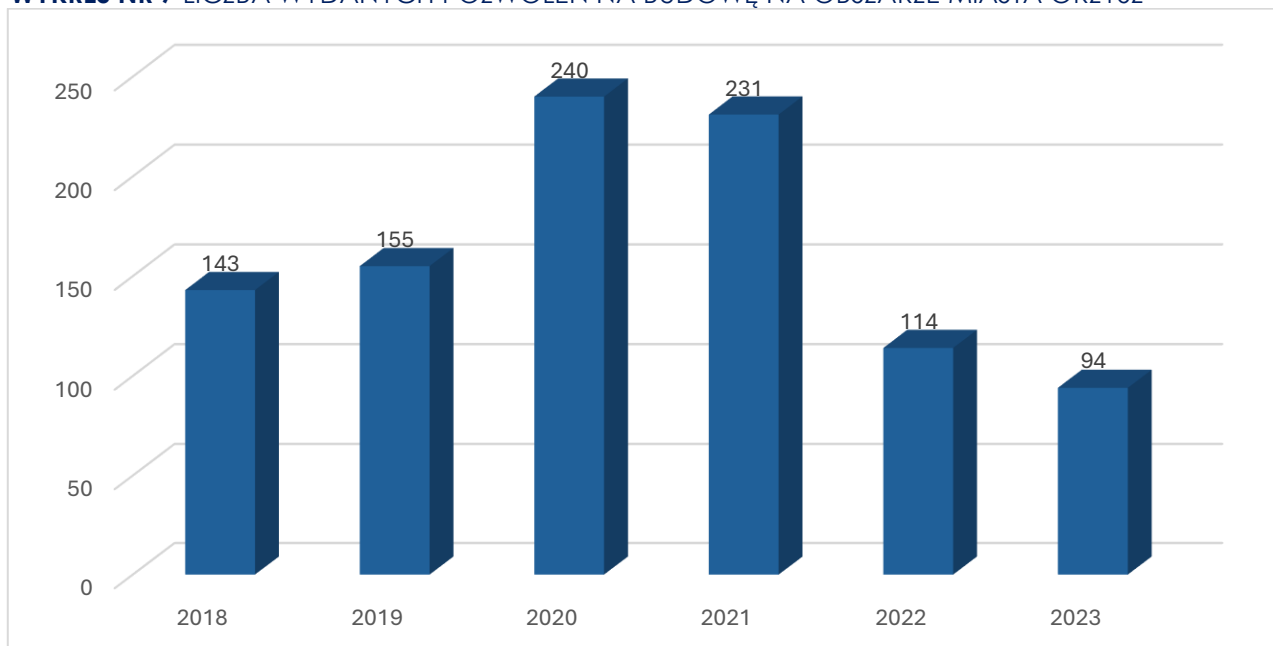
W okresie od 2018 do 2023 roku wydanych zostało 977 pozytywnych decyzji o pozwoleniu na budowę na obszarze Miasta Orzysz, natomiast na obszarze wiejskim wydano łącznie 267 pozwoleń na budowę. Najwięcej pozwoleń na obszarze miejskim udzielono na przełomie lat 2020-2021 tj. w 2020 roku wydano 240 decyzji, zaś w 2021 roku – 231 pozwoleń na budowę. Adekwatna sytuacja kształtuje się również na obszarze wiejskim tj. w roku 2020 wydano 63 pozwolenia na budowę, a w 2021 roku udzielono 67 pozwoleń na budowę. W pozostałych latach na obszarze wiejskim ilość wydanych decyzji oscyluje w przedziale od 24 do 43 pozwoleń na budowę.

Najwięcej wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w badanym okresie na obszarze wiejskim dotyczyło miejscowości Nowe Guty (53 decyzje), następnie miejscowość Ublik oraz Ogródek (po 21 decyzje), dalej miejscowość Odoje (17 decyzji), a następnie miejscowość Wierzbiny, Grądy, Góra, Cierpięty (po 14 decyzji).

Na poniższych wykresach przedstawiono ilość decyzji wydanych w latach 2018-2023 z podziałem na obszar wiejski i miejski gminy Orzysz oraz ilość wydanych decyzji na obszarze wiejskim z podziałem na poszczególne miejscowości.

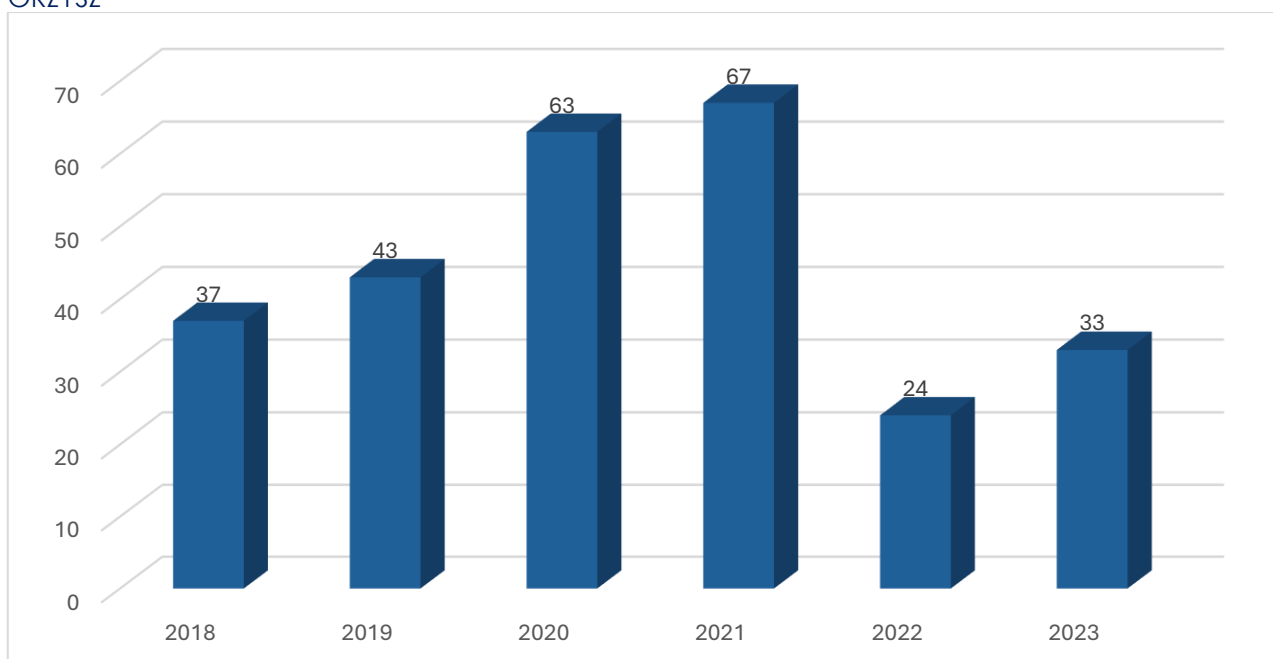


**WYKRES NR 7** LICZBA WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ NA OBSZARZE MIASTA ORZYSZ



**ŹRÓDŁO:** opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego

**WYKRES NR 8** LICZBA WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ NA OBSZARZE WIEJSKIM GMINY ORZYSZ



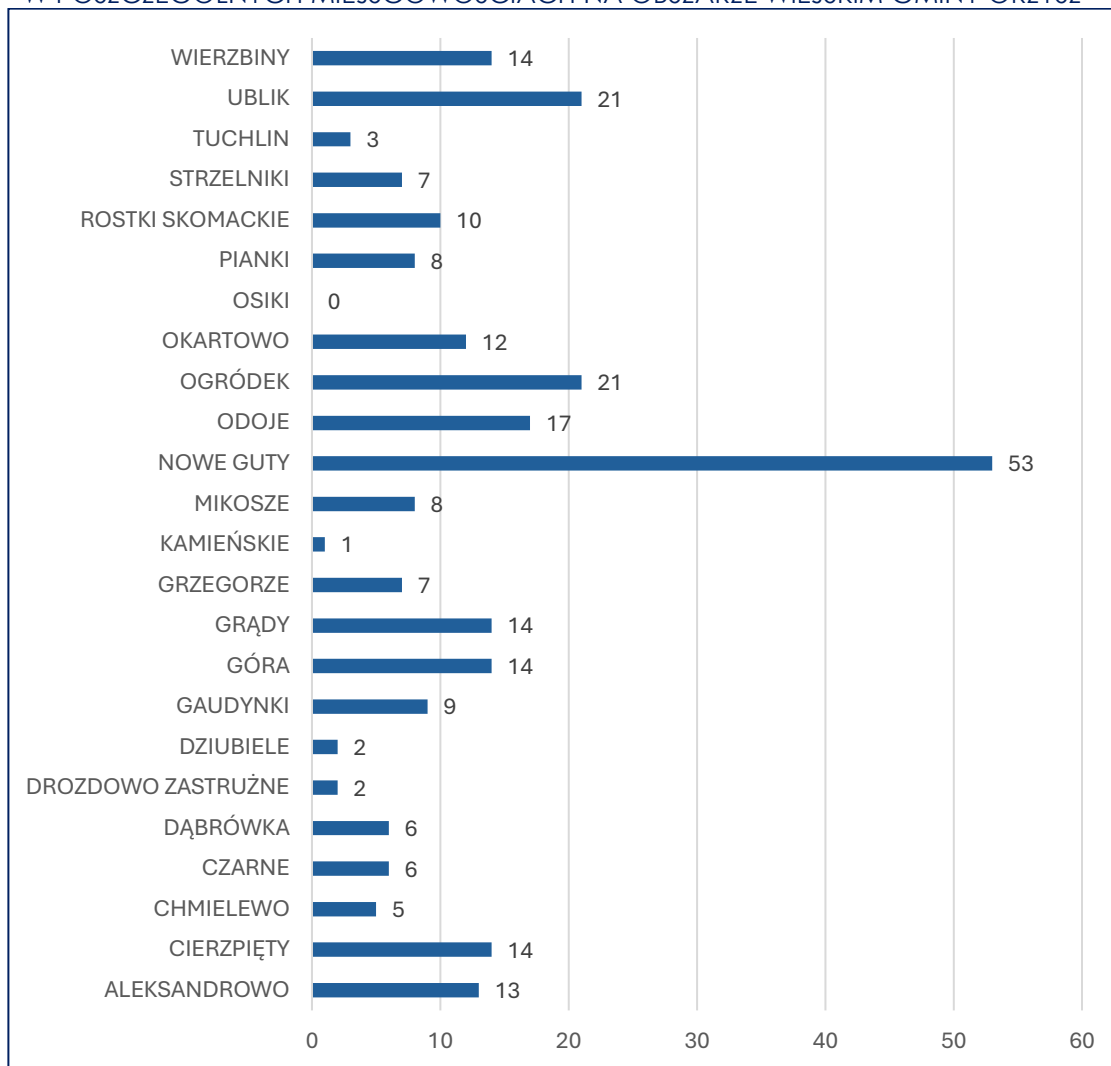
**ŹRÓDŁO:** opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego





## ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY ORZYSZ

**WYKRES NR 9** LICZBA WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ W OKRESIE 2018-2023  
W POSZCZEGÓLNYCH MIEJSCOWOŚCIACH NA OBSZARZE WIEJSKIM GMINY ORZYSZ



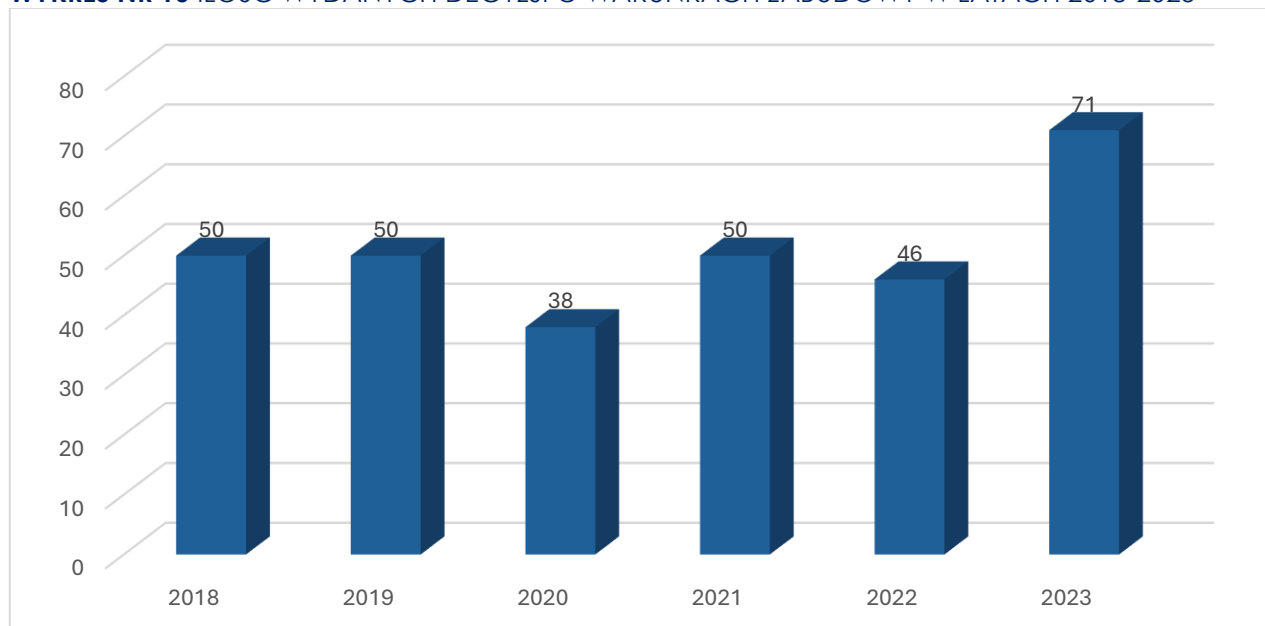
**ŹRÓDŁO:** opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego

### 6. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

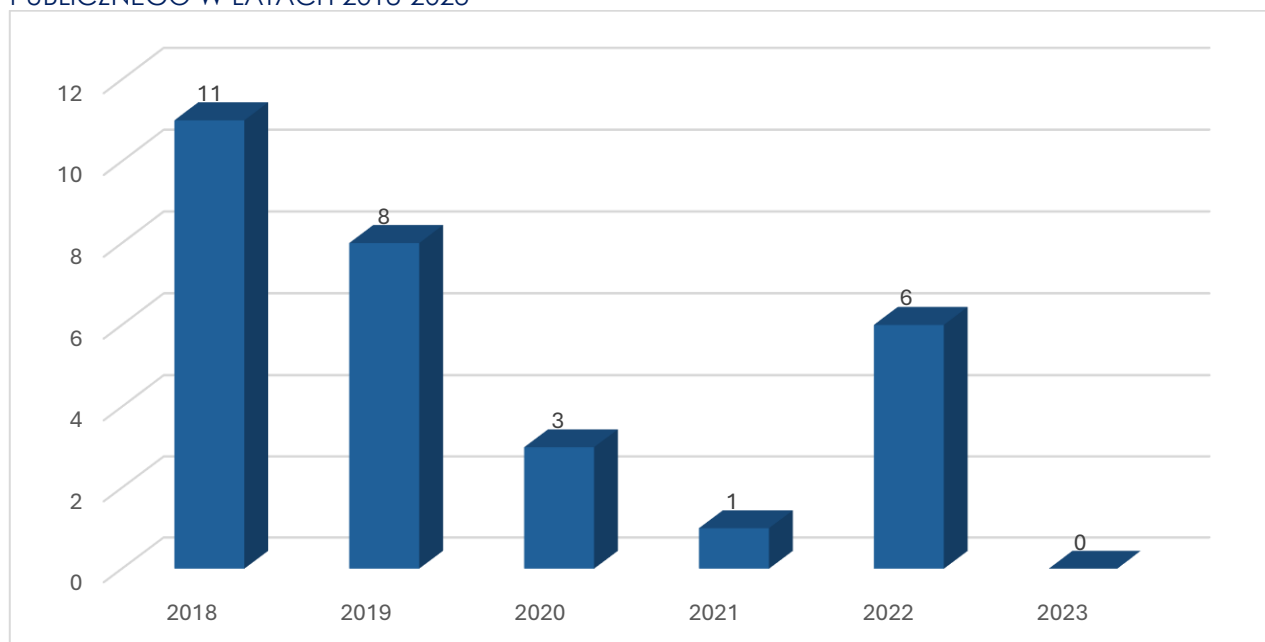
W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 4 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), „określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

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

Na poniższych wykresach zobrazowano ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z podziałem na lata 2018-2023. Ponadto, przedstawiono w formie graficznej ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych obrębach od 2018 r. do 2023 r.

**WYKRES NR 10** ILOŚĆ WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY W LATACH 2018-2023

*ŹRÓDŁO: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Orzyszu*

**WYKRES NR 11** ILOŚĆ WYDANYCH DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO W LATACH 2018-2023

*ŹRÓDŁO: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Orzyszu*

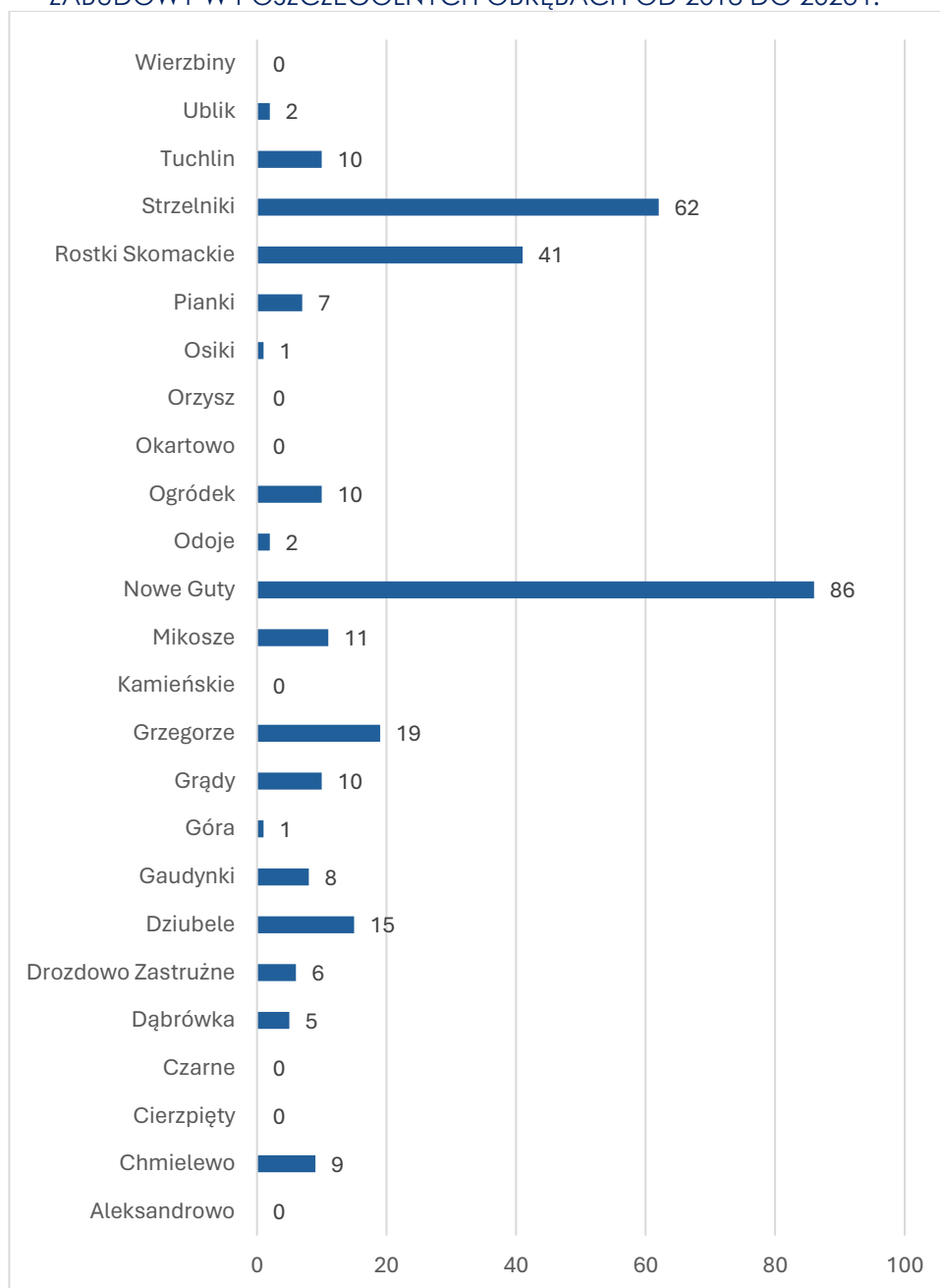
Jak wynika z powyższych wykresów, najwięcej wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu było w 2023 r., zaś decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w 2018 r. Ponadto, w 2023 r. ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy wzrosła w stosunku do lat poprzednich. W okresie od 2018 r. do 2022 r. ich liczba wynosiła ok. 50 na rok. Wzrost zainteresowania uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy od 2023 r. spowodowana może być w szczególności nowelizacją Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.). Decyzje dotyczyły najczęściej ustalenia warunków zabudowy dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, rekreacji indywidualnej oraz dotyczyły budowy pomostów. Od 2018 r. do 2023 r.



## ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY ORZYSZ

wydano łącznie 60 decyzji obejmujących inwestycje związane z urządzeniami wodnymi – pomostami. Dodatkowo, celem zobrazowania intensywności wydanych decyzji w poszczególnych obrębach na terenie gminy, przedstawiono poniżej wykres omawianych danych łącznie od 2018 r. do 2023 r. Analiza wykazała, że najwięcej decyzji dotyczyło obrębu Nowe Guty, w drugiej kolejności obrębu Strzelniki, a następnie obrębu Rostki Skomackie. Wskazać należy, iż zwiększona ilość decyzji w obrębie Strzelniki wynika przede wszystkim z decyzji obejmujących inwestycje związane z pomostami w roku 2023 (ok. 20 decyzji).

**WYKRES NR 12** ILOŚĆ WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY W POSZCZEGÓLNYCH OBRĘBACH OD 2018 DO 2023 r.



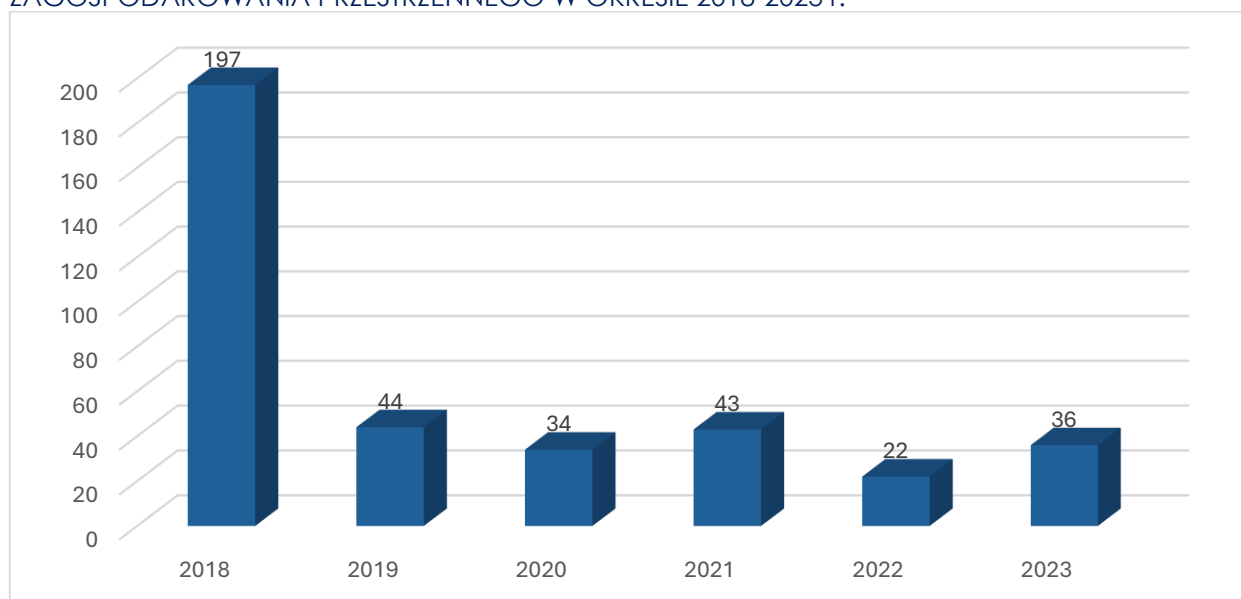
**ŹRÓDŁO:** opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Orzyszu



## 7. WNIOSKI O SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W okresie od 2018 r. do 2023 r. złożono łącznie 376 wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Najwięcej wniosków wpłynęło do Urzędu Miejskiego w Orzyszu w 2018 roku (197 wniosków). W kolejnych latach ilość wniosków jest do siebie zbliżona - średnia z lat 2019-2023 wynosi ok. 36 wniosków na rok (przedział od 22 do 44 wniosków). Większość złożonych wniosków do dokumentów planistycznych dotyczyła zmian funkcji w konkretnych lokalizacjach, wprowadzenia prawa zabudowy oraz możliwości podziału czy też przesunięcia linii zabudowy. Na wykresach poniżej przedstawiono liczbę wniosków dotyczących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego złożonych w latach 2018 – 2023.

**WYKRES NR 13** LICZBA ZŁOŻONYCH WNIOSKÓW O SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OKRESIE 2018-2023 r.



**ŹRÓDŁO:** opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Orzyszu

## 8. ZMIANY LEGISLACYJNE W SYSTEMIE PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym weszła w życie 27 marca 2003 r. i od tamtego czasu doczekała się szeregu zmian i korekt. Jednak największa zmiana tego dokumentu została wprowadzona w 2023 r. W dokumentach planistycznych na szczeblu gminnym dokonano swoistej rewolucji. Kluczową zmianą jest zlikwidowanie dotychczasowego dokumentu polityki przestrzennej tj. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego [dalej: *Studium*, *SUiKZP*]. W jego miejsce wprowadzono Plan Ogólny Gminy, stanowiący akt prawa miejscowego [dalej: plan ogólny, *POG*]. Dokument ten zarówno w swojej treści jak i formie został stanowczo zredukowany w stosunku do swojego poprzednika. Wciąż podobnie jak miało to miejsce w relacji Studium - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego [dalej: *plan miejscowy*, *MPZP*] powiązanie dokumentu nadrzędnego – POG i MPZP będzie bezwzględne. POG wyznaczać będzie strefy rozwoju zabudowy po przeprowadzaniu delimitacji na obszarze gminy, skonfrontowanej z bilansem terenów



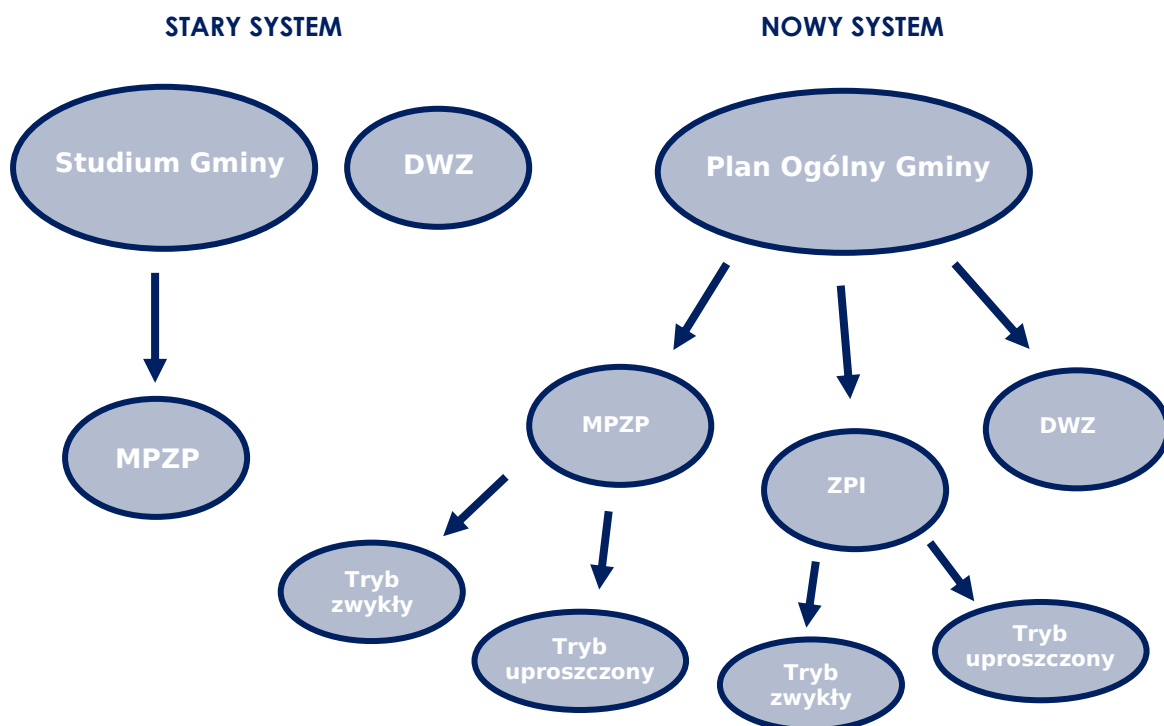
określającym zapotrzebowanie na nową zabudowę. POG będzie miał dodatkową funkcję w stosunku do Studium, a w zasadzie części studium określanej dotychczas „kierunkami rozwoju”, a mianowicie wiązać będzie również organy przy wydawaniu decyzji administracyjnych. Stąd wynika wcześniej wspomniana ranga POG jak aktu prawa miejscowego. Dotychczasowa rola Studium jako wyłącznie aktu kierownictwa wewnętrznego nie pozwalała na udzielenie mu takiego prymatu. Tym samym POG wyznaczać będzie obszary uzupełnień zabudowy jako strefy rozmieszczone w obszarze gminy w ramach, których możliwe będzie ustalenie warunków zabudowy. Zarówno te obszary jak i pozostałe elementy planu ogólnego wyznaczane będą w oparciu o przygotowane przez ministerstwo wzory matematyczne. Zniknie „dowolność” w wyznaczaniu konkretnych miejsc rozwojowych, a w miejsce tego pojawią się ściśle określone strefy rozwoju zabudowy. Oprócz dokumentów gminnych wyższego szczebla stanowiących o rozwoju całej gminy, podobnie jak we wcześniejszej strukturze planistycznej, obowiązywać będą „zwykłe” plany miejscowe. Dokumenty te, jak dotychczas uchwalane, będą w randze aktu prawa miejscowego, określając jednocześnie przeznaczenie terenów i cechy przyszłej zabudowy. *Novum* w systemie planowania stanowić będzie zintegrowany plan inwestycyjny [dalej: ZPI], a także dodatkowy, poza standardowym, tryb sporządzania planów miejscowych i ZPI tj. tryb uproszczony. ZPI będzie szczególnym rodzajem planu miejscowego, którego projekt sporządzać będzie uprawniony urbanista na zlecenie inwestora. Oczywiście w celu zachowania transparentności oraz zgodności wszystkich procedur dokument ten będzie musiał być przepracowany przez Burmistrza, a na takie działanie wyrazić zgodę będzie musiała Rada Miejska. Niemniej jednak, największe koszty opracowania całej dokumentacji nie będą obciążały, tak jak dotychczas, budżetu gminy. Gmina w dalszym ciągu zachowa władztwo planistyczne, a wszystkie organy współdziałające wraz z miejską komisją urbanistyczno – architektoniczną będą czuwać nad prawidłowością danej dokumentacji i procesu jej uchwalania. Dodatkowo, w trakcie opracowania ZPI dochodzić będzie do zawarcia umowy urbanistycznej pomiędzy inwestorem a gminą. W tym dokumencie inwestor zobowiązywać się będzie do realizacji inwestycji uzupełniającej – wybranej z katalogu określonego w ustawie. Inwestycją uzupełniającą może być m.in. budowa odcinka sieci uzbrojenia terenu. Działanie takie ma przynieść korzyści przestrzenne lub infrastrukturalne dla społeczności lokalnych w wyniku realizacji funkcji podstawowej zamierzonej przez inwestora. Wcześniej wspomniany tryb uproszczony sporządzania MPZP zarezerwowany będzie dla konkretnych inwestycji, określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Umożliwi on realizację dokumentu planistycznego w tzw. szybkiej ścieżce, która ogranicza czasowo terminy wykonania czynności przez organy współdziałające, a także skraca czas przeprowadzenia konsultacji społecznych. W ustawie określono również szereg inwestycji wykluczonych z katalogu dopuszczonych do realizacji trybu uproszczonego. W szczególności są to przedsięwzięcia znacząco oddziałujące na środowisko. Przepisy przejściowe wskazują na tryb wchodzenia w życie konkretnych przepisów z nowego systemu planistycznego. Część zaczęła obowiązywać 24 września 2023 r. w dniu wejścia w życie zmiany ustawy, niemniej jednak ostatecznie cały system funkcjonować





będzie od początku 2026 r. Do tego czasu Gminy będą miały obowiązek wdrożenia postanowień nowego systemu w życie. W głównej mierze dotyczyć to będzie uchwalenia planu ogólnego gminy.

Na poniższym schemacie przedstawiono stary system względem nowego porządku prawnego w wyniku nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



## 9. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Dokonana analiza sytuacji planistycznej na obszarze Miasta i Gminy Orzysz wykazała, że część obowiązujących miejscowych planów wymaga aktualizacji. Jednakże, nowelizacja ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) wprowadziła nowy instrument prawny – Plan Ogólny Gminy, który zastąpić ma dotychczasowy akt kierownictwa wewnętrznego jakim jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Do końca 2025 r. istnieje obowiązek sporządzenia planu ogólnego gminy. Jednocześnie do tego momentu lub do czasu wejścia w życie planu ogólnego, plany miejscowe sporządzane mają być w oparciu o dotychczasowy dokument Studium. Analiza wykazała, że Studium jest częściowo nieaktualne, a jednocześnie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa niemożliwa jest jego zmiana, aktualizacja. Zmiany w Studium mogą dotyczyć wyłącznie szczególnych przypadków, które przedstawiono w niniejszej analizie. W związku z powyższym, do czasu uchwalenia Planu Ogólnego Gminy zaleca się przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wymagających aktualizacji w oparciu o istniejące kierunki rozwoju zabudowy

## **ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY ORZYSZ**



wyznaczone w Studium Miasta i Gminy Orzysz. W związku z tym, że Plan Ogólny Gminy będzie ściśle określał tereny przeznaczone do zainwestowania w oparciu o analizę demograficzną gminy rekomenduje się ponadto przystąpienia do sporządzenia aktów prawa miejscowego na terenach nie posiadających obowiązujących miejscowych planów, celem skonsumowania istniejących kierunków rozwoju zabudowy w Studium.