

**UCHWAŁA NR XLIX/366/2023
RADY GMINY WYDMINY**

z dnia 30 marca 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami), Rada Gminy w Wydminach uchwala, co następuje:

§ 1. W wyniku przeprowadzonej przez Wójta Gminy analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stwierdza się:

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wydminy uchwalone w 2016 roku należy uznać w części za nieaktualne. Zgodnie z wynikami analizy stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, obecnie obowiązujące studium zawiera niedostateczne lub nieaktualne regulacje w zakresie lokalizacji urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych oraz analizy chłonności i bilansu terenów.

2. Plany miejscowe opisane w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, w tabeli nr 3, pod pozycją 1 do 12, uznaje się w części za nieaktualne, pozostałe plany opisane pod pozycją 13 do 15 uznaje się za aktualne.

§ 2. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Wydminy stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Rekomendacje w zakresie harmonogramu prac nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zawarte są w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały

§ 4. Traci moc Uchwała Nr XLV/332/2022 Rady Gminy Wydminy z dnia 16 grudnia 2022 r. wraz z załącznikiem.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wydminy.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

**Waldemar
Antoni Samborski**



GMINA WYDMINY

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

Okres objęty analizą: 2016 – 2021 r.
Aktualność opracowania: 30 grudnia 2021 r.

WYKONAWCY:

Dariusz Łaguna

Wydminy, luty 2023 r.

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE	3
1. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY	4
2. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	8
3. OCENA AKTUALNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH	14
PODSUMOWANIE I REKOMENDACJE	20

WPROWADZENIE

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) Wójt, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych 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 dotyczących zadań publicznych oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Następnie przekazuje Radzie Gminy wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych. Przy podejmowaniu uchwały Rada Gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium i planów miejscowych z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wydminy została sporządzona na podstawie dokumentacji planistycznej znajdującej się w zasobach Urzędu Gminy, informacji zawartych na ogólnodostępnych portalach internetowych oraz dokumentacji i analiz sporządzonych w ramach obserwacji i badań własnych.

Wykorzystano metodę analizy porównawczej obejmującej ocenę zgodności obowiązującego studium oraz obowiązujących planów miejscowych z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa. W ujęciu tabelarycznym przedstawiono wyniki analizy, w której sprawdzono zgodność poszczególnych aktów planistycznych z wymaganiami ustawy (w każdym z punktów wymaganych przepisami art. 10 wobec studium i art. 15 wobec planów miejscowych). W tej samej tabeli pokazano wyniki analiz aktualności studium i obowiązujących planów miejscowych w odniesieniu do zmian zachodzących w przestrzeni gminy Wydminy. Wykorzystano również metodę obserwacji bezpośredniej i pośredniej w celu uchwycenia aktualnego obrazu zmian w przestrzeni, bazując na doświadczeniach zdobytych podczas opracowywania zmiany studium oraz planu miejscowego. Dane ilościowe oraz przestrzenne dotyczące wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostały wykorzystane w trakcie analiz zmian zachodzących w przestrzeni gminy. Wyniki analizy ruchu inwestycyjnego zostały pokazane w postaci zestawień tabelarycznych (analiza dynamiczna) oraz w postaci graficznej, poprzez pokazanie lokalizacji wydawanych decyzji dla poszczególnych miejscowości.

Analizą objęto okres od początku 2016 roku do końca 2020 roku. Wyniki analizy stanowią załącznik do uchwały Rady Gminy Wydminy w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

1. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY – DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wydminy przeprowadzono na podstawie postępowań w sprawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przeprowadzonych w latach 2016 – 2020. W badanym okresie wydano łącznie 542 decyzje, w tym 491 decyzje o warunkach zabudowy i 51 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Liczba wydanych decyzji w kolejnych latach znacznie się różni, co wynika ze zmieniającej się koniunktury na rynku budowlanym i inwestycyjnym. Teren gminy poddany jest presji inwestycyjnej wynikającej występowania atrakcyjnych terenów nadjeziornych, w tym przede wszystkim w okolicach wsi Wydminy, Sucholaski, Mazuchówka i Grądzkie. Liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2016 – 2020 przedstawiono w tabelach 1 i 2.

Tabela 1

Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2016 - 2020

Lp.	Rodzaj decyzji	2016	2017	2018	2019	2020	Łącznie
1	Zabudowa mieszkaniowa	36	45	36	45	18	180
2	Zabudowa zagrodowa	14	8	9	4	4	39
3	Zabudowa gospodarcza	18	19	6	10	5	58
4	Zabudowa rekreacji indywidualnej	8	4	3	7	3	25
5	Zabudowa produkcyjna i magazynowa	8	7	13	8	2	38
6	Zabudowa usługowa	17	10	4	3	0	34
7	Zabudowa rekreacyjna – uzupełniająca (pomost)	5	4	4	9	8	30
8	Fotowoltaika	4	1	3	8	8	24
9	Staw i zbiornik wodny	9	1	3	2	6	29
10	Inne (m.in. ołtarz, wiatrołap, hala namiotowa, krużganki, zbiornik ppoż, parking, garaż, ogrodzenia)	2	5		4	1	12
11	Decyzja odmowna	6	4	5	11	4	30
	Łącznie	127	108	86	111	59	491

Najczęściej decyzje dotyczyły realizacji lub modernizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Stosunkowo znaczną część zajmują również decyzje dotyczące zabudowy gospodarczej i zagrodowej – średnio ok. 10% decyzji w ciągu każdego roku. W zakresie decyzji dotyczących zabudowy komercyjnej (przemysłowej, usługowej i handlowej) liczba wydawanych decyzji kształtuje się na stosunkowo niskim, stałym poziomie. Gmina Wydminy nie odbiega w tym zakresie od innych gmin położonych w obszarze Wielkich Jezior Mazurskich. Ze względu na uwarunkowania przestrzenne zauważalny jest stosunkowo duży

udział decyzji dotyczących terenów rekreacji indywidualnej, co z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego nie wydaje się korzystnym rozwiązaniem. Tereny predysponowane do zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego, ze względu na ich lokalizację w obszarach narażonych w sposób szczególny na antropopresję powinny zostać objęte ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ponadto należy zauważyć stosunkowo niewielki udział postępowań zakończonych decyzją odmowną (około 5% każdego roku) wynikających przeważnie z odmowy uzgodnienia projektów decyzji przez organy do tego uprawnione.

Tabela 2

Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2016 - 2020

Lp.	Typ inwestycji	2016	2017	2018	2019	2020	Łącznie
1	Sieci wodociągowe	1					1
2	Sieci kanalizacji sanitarnej	1	1			1	3
3	Sieci elektroenergetyczne	3	1	4	5	16	29
4	Telekomunikacja		2	2	2		6
5	Sieć gazowa						0
6	Sieć wodociągowa i kanalizacyjna						0
7	Inne	1		2	6	3	12
8	Decyzja odmowna						0
Łącznie		6	4	8	13	20	51

W zakresie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego nie można zauważyć żadnych prawidłowości. Większość decyzji dotyczy rozbudowy lub przebudowy istniejących sieci elektroenergetycznych. W badanym okresie nie zanotowano decyzji dotyczących dużych przedsięwzięć infrastrukturalnych realizowanych przez jednostkę samorządu terytorialnego. Realizowane decyzje w zakresie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dotyczą niewielkich fragmentów sieci stanowiących uzupełnienie istniejącego układu zaopatrzenia w wodę i odbioru ścieków.

Z punktu widzenia polityki przestrzennej gminy, oprócz informacji o strukturze rodzajowej wydawanych decyzji, niezwykle istotne jest uchwycenie przestrzennego aspektu zachodzących zjawisk. Liczba wydawanych decyzji w poszczególnych obszarach (miejscowościach) pozwala na ustalenie trendów w popycie na tereny inwestycyjne na obszarze gminy. W tabeli 3. przedstawiono liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych obrębach gminy Wydmyny.

Tabela 3

Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych obrębach

Sołectwo	2015		2016		2017		2018		2019		2020	
	WZ	ICP	WZ	ICP	WZ	ICP	WZ	ICP	WZ	ICP	WZ	ICP
Berkowo												

Biała Giżycka												
Cybulki			3		4		1				3	
Czarnówka	2		1	1	3				2		1	
Dudka												1
Gajrowskie			3		3				1		2	
Gawliki Małe												
Gawliki Wielkie	6		8		4		6		9		6	3
Grądzkie	7		2		11		4		1		4	
Hejbuty	1								1			
Malinka			1		4		2		1		1	
Mazuchówka	19		12		17		10	1	9		5	
Okragłe	2	1	4				4	2	1		2	
Orłowo	3		2	1	4		3		2		1	
Pamry												
Pańska Wola	12		12		9		9	2	13		1	
Pietrasze	1											1
Radzie	4		3		1	1	2		9		4	1
Ranty												
Siedliska	2		4		9		5	1	8	1	5	3
Siemionki	2		1		1				1		3	
Sucholaski	4		15		10		4		3		6	
Szczepanki	4		1				2					
Szczybały Orłowskie			2		3	1	2		4	1		1
Talki	1		7		1		3		5		1	
Wężówka	1	2	6	1	4	1	1	2	3	1	4	2
Wydminy	33	2	38	3	17	1	24		37	10	13	9
Zelki	1		2		3		4		1		5	
RAZEM	105	5	127	6	108	4	86	8	111	13	67	21

Do obszarów o najwyższej dynamice inwestycyjnej na terenie gminy należą miejscowości: Wydminy, Sucholaski, Mazuchówka i Grądzkie. W pozostałych miejscowościach liczba wydawanych decyzji kształtuje się na stosunkowo niskim poziomie.

W celu uzyskania pełnego obrazu zamierzeń inwestorów na terenie gminy Wydminy przeanalizowano również wydane decyzje pod względem rodzajów planowanych przedsięwzięć. Decyzje zgrupowano w najbardziej typowe przedsięwzięcia występujące w przestrzeni gminy. W tabeli 4. nie uwzględniono decyzji odmownych.

Tabela 4

Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu według poszczególnych rodzajów

Lp.	Typ inwestycji	2015	2016	2017	2018	Łącznie
1	Budowa	58	69	48	96	271
2	Rozbudowa	4	4	6	4	18

3	Rozbudowa i budowa	1	-	-	1	2
4	Rozbudowa i przebudowa	-	1	2	-	3
5	Odbudowa	1	-	1	1	3
6	Nadbudowa	-	1	-	1	2
7	Zmiana sposobu użytkowania	6	10	7	4	27
8	Przebudowa	1	1	3	2	7
9	Przebudowa wraz z nadbudową i rozbudową	-	1	-	-	1
10	Przebudowa wraz z rozbudową	-	-	-	-	-
11	Zmiana sposobu użytkowania wraz z rozbudową i przebudową	3	-	-	-	3
12	Zmiana sposobu użytkowania wraz z budową	1	-	-	-	1
13	Zmiana sposobu użytkowania wraz z przebudową	-	-	1	1	2
14	Inne (posadowienie zbiorników, zmiana pokrycia dachu)	-	1	1	-	2
Łącznie		75	88	69	110	342

Zarówno struktura, jak i lokalizacja wydanych decyzji o warunkach zabudowy wskazuje na niezbyt wysoką dynamikę popytu na inwestycje na terenie gminy Wydminy. W strukturze przewagę stanowią decyzje wydawane na budowę nowych budynków, w tym przeważają budynki mieszkalne i budynki rekreacji indywidualnej. Pod względem lokalizacji przeważają obszary do tej pory aktywne z punktu widzenia rozwoju przestrzennego (wskazane w tabeli 3.). Liczba wydanych decyzji wskazuje na rosnące znaczenie obrębów Mazuchówka i Grądzkie, których popularność wynika z dużego potencjału rekreacyjnego. Pozostałe obszary gminy należą do typowo rolniczych obszarów ekstensywnych, w których presja inwestycyjna pozostaje na stosunkowo niskim, dotychczasowym poziomie. Rozkład czasowy badanych zjawisk również pozostaje na stałym poziomie.

2. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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

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

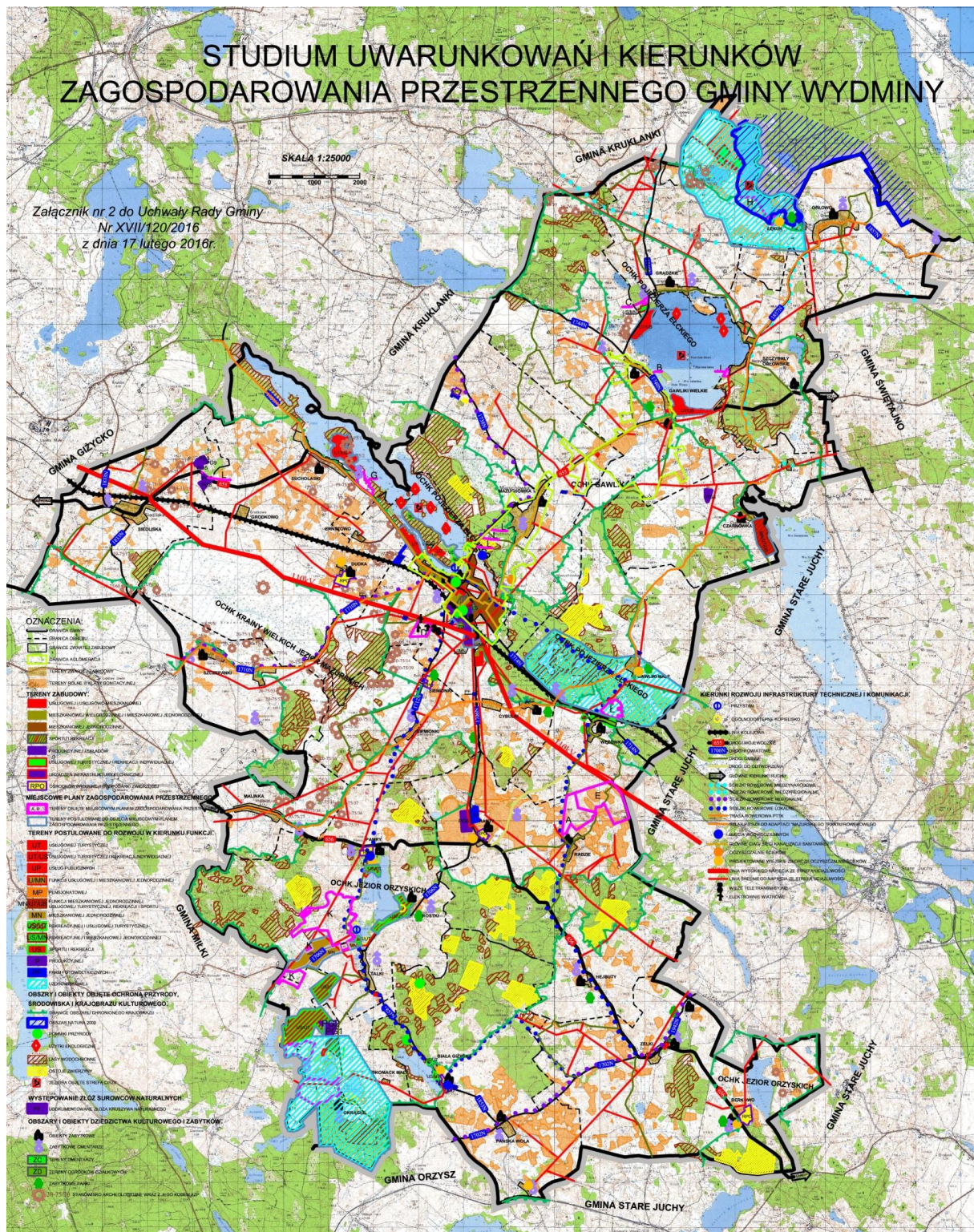
- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności i energochłonności układu przestrzennego,
- lokalizowanie nowej zabudowy w sposób wpływający na minimalizowanie wydatków budżetu gminy na infrastrukturę techniczną i komunikację,
- lokalizowanie nowej zabudowy ze szczególną dbałością o tereny cenne przyrodniczo, zapewniając tym samym zachowanie bioróżnorodności obszaru gminy,
- planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,
- kształtowanie przestrzeni zurbanizowanej w poszanowaniu dotychczasowego kodu kulturowego oraz z uwzględnieniem wysokich wymagań wobec architektury i walorów krajobrazu.

Zrządzenie przestrzenią gminy wymaga redefinicji dotychczasowej polityki przestrzennej władz samorządowych. Uwzględniając aktualne trendy w zagospodarowaniu przestrzennym oraz uwarunkowania historyczne wynikające ze specyfiki regionu (Mazury!) należy uznać, że podstawową zasadą rozwoju przestrzennego powinna być koncentracja zabudowy wokół istniejących jednostek osadniczych. Oznacza to konieczność przeciwdziałania chaotycznej, niezgodnej z zasadami ekonomizacji działań wobec przestrzeni zabudowie. Aktualne zagrożenia to przede wszystkim spekulacyjne podziały terenów rolnych obejmujących najatrakcyjniejsze lokalizacje, najczęściej w sąsiedztwie jezior. Podziały realizowane na terenach rolnych nie uwzględniają ustaleń studium oraz podstawowych standardów urbanistycznych. Oczywiście jednym z podstawowych problemów pozostają powiązania infrastrukturalne i komunikacyjne.

Analizy oraz bilans terenów sporządzone na potrzeby studium powinny ujawnić rezerwy w istniejących strukturach przestrzennych, w tym znaczną powierzchnię terenów niezagospodarowanych (niezabudowanych) o ustalonym w planie miejscowy przeznaczeniu. Stąd pojawia się konieczność przeprowadzenia analizy aktualności studium nie tylko pod kątem zgodności z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa, ale przede wszystkim w kontekście zmieniających się uwarunkowań w polityce przestrzennej gminy.

Ocena aktualności studium przeprowadzona została metodą analizy porównawczej, w której każdy z rozdziałów studium porównywano z rozwiązaniem modelowym pod kątem zgodności z przepisami prawa oraz w kontekście zmian zachodzących w przestrzeni gminy. Jako szczególnie ważną należy uznać ocenę studium pod kątem zgodności z przepisami prawa. Wielokrotne zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych skutkują stopniową utratą aktualności studium. Stąd podstawowym zadaniem przeprowadzonej analizy powinno być ustalenie zakresu i stopnia niezgodności z przepisami prawa. Nakładająca się na pierwszą ocenę analiza ustaleń studium pod kątem zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, pozwoliła na uchwycenie pełnego obrazu dotyczącego polityki przestrzennej samorządu. Obecnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wydminy jako tekst i rysunek ujednoczony zostało uchwalone w 2016 r. (Uchwała Nr XVII/120/2016 Rady Gminy Wydminy z dnia 17 lutego 2016 r.). Opracowywane w trybie zmiany, zastąpiło obowiązujący od 1999 r. dokument.

Obowiązujący rysunek studium (2016) pt. Kierunki zagospodarowania przestrzennego przedstawiono na rysunku 1.



Rysunek 1. Obowiązujący rysunek studium uchwalonego w 2016 r.

Ze względu na zmieniające się trendy w rozwoju gospodarczym oraz zmianę uwarunkowań rozwoju gminy należy monitorować aktualność studium nie tylko w kontekście zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w okolicach jezior, ale również w zakresie terenów położonych w granicach lub w sąsiedztwie miejscowości o dużym potencjale rozwojowym. Wydaje się, że niewykorzystanym potencjałem gminy jest położenie terenów przy drodze wojewódzkiej nr 655 Giżycko – Suwałki. Należy również przeprowadzić analizę ustaleń studium dotyczącą lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych. W szczególności proponuje się zrezygnowanie z lokalizacji dużych elektrowni wiatrowych na terenie gminy, tym bardziej, że zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa (tzw. ustawa 10H) wskazana w studium lokalizacja elektrowni wiatrowych wyklucza możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. Ponadto

w studium nie wskazano terenów umożliwiających lokalizację pozostałych rodzajów energetyki odnawialnej. Wyznaczenie trzech obszarów postulowanych do rozwoju funkcji uzdrowiskowej również wymaga rewizji. Nadmierne rozbicie działań strategicznych w tym zakresie może doprowadzić do osłabienia projektu polegającego na zlokalizowaniu na terenie gminy strefy uzdrowiskowej. Doświadczenia innych gmin pokazują, że koncentracja wysiłków na wybranym obszarze przynosi oczekiwane skutki (przyp. Lidzbark Warmiński, Gołdap).

Szczegółowej analizie wymaga polityka przestrzenna samorządu w odniesieniu do terenów rozwoju usług turystycznych zlokalizowanych w sąsiedztwie jezior. Biorąc pod uwagę obecne problemy w rozwoju turystyki należy zrewidować obecne podejście. Proponuje się rozważenie zmiany polegającej na wyznaczeniu obszarów dostępu do wód publicznych, jako strefy wspólnej dla zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego, które mogłyby rozwijać się na zapleczu. Dobrym przykładem jest jezioro Gawliki Wielkie, gdzie wyznaczono strefy przybrzeżne jako terenu usług turystycznych, zamykając jednocześnie dostęp do jeziora dla terenów położonych na zapleczu. Również wyspa na jeziorze Wydmiańskim wymaga szczególnej analizy pod kątem rozwoju turystyki, jako wiodącej lokalizacji w zagospodarowaniu turystycznym gminy.

Biorąc pod uwagę zmienność i niepewność procesów rozwojowych oraz szczególne walory przestrzenne i krajobrazowe gminy, należy na podstawie szczegółowej analizy uwarunkowań dotyczącej całego obszaru gminy przeprowadzić aktualizację obecnej polityki przestrzennej.

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

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wydminy

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

<p>zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;</p> <p>13) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;</p> <p>14) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;</p> <p>15) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;</p> <p>16) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.</p>	<p>13) zawarte w części analitycznej studium;</p> <p>14) zawarte w części analitycznej studium;</p> <p>15) nieaktualne – w 2018 r. uchwalono nowy Plan Województwa W-M;</p> <p>16) zawarte w części analitycznej studium.</p>	<p>13) aktualne;</p> <p>14) wymaga stałego monitorowania ze względu na zmieniającą się politykę dotyczącą systemów transportowych (należy wykazać czujność), rozwiązania wymaga polityka w zakresie miejsc do parkowania;</p> <p>15) zostały zaktualizowane;</p> <p>16) aktualne.</p>
<p>Art. 10 ust. 2. Kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta:</p> <p>1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego;</p> <p>2) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;</p> <p>3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;</p> <p>4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;</p> <p>5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;</p> <p>6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p> <p>7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy;</p> <p>8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</p>	<p>1) aktualne, zawarte w 1. rozdziale – brak odniesienia do audytu krajobrazowego;</p> <p>2) wskaźniki dotyczące zagospodarowania i zabudowy terenów (wytyczne do planów miejscowych) zawarte zostały w rozdziale 2., wskaźniki należy uznać za aktualne;</p> <p>3) zawarte w punkcie 3. ustaleń studium - wymagają monitorowania ze względu na nowo wprowadzone przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody;</p> <p>4) zawarte w punkcie 4. ustaleń studium – aktualne;</p> <p>5) zawarte w pkt. 5. ustaleń studium – wymagają monitorowania ze względu na zmiany w polityce przestrzennej na poziomie regionalnym – konieczne z punktu widzenia różnych form finansowania;</p> <p>6) nieaktualne – należy powiązać z Wieloletnim Planem Inwestycyjnym;</p> <p>7) nieaktualne – należy zaktualizować zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa (2018);</p> <p>8) zawarte w punkcie 8. studium - aktualne;</p>	<p>1) wymagają oceny na podstawie analizy uwarunkowań, również dyskusji na poziomie GKU-A;</p> <p>2) brakuje zasad dla zabudowy związanej z działalnością gospodarczą;</p> <p>3) aktualne;</p> <p>4) przy następnej zmianie studium należy sprawdzić i zaktualizować dane dotyczące rejestru zabytków, proponuje się również przegląd obiektów zabytkowych wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków;</p> <p>5) niewielkich aktualizacji wymagają ustalenia dotyczące dróg rowerowych oraz infrastruktury technicznej gminnej (sieć wodociągowa i kanalizacyjna); aktualizacji wymaga polityka przestrzenna w zakresie odnawialnych źródeł energii;</p> <p>6) nieaktualne – należy powiązać z Wieloletnim Planem Inwestycyjnym;</p> <p>7) nieaktualne – należy zaktualizować zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa (2018);</p> <p>8) aktualne;</p>

<p>na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;</p> <p>9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;</p> <p>10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;</p> <p>11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;</p> <p>12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;</p> <p>13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej;</p> <p>14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;</p> <p>15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;</p> <p>16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.</p>	<p>9) zawarte w punkcie 9. studium – należy zaktualizować wykaz obowiązujących planów;</p> <p>10) zawarte w punkcie 10. studium - aktualne;</p> <p>11) zawarte w punkcie 11. studium – należy sprawdzić czy aktualne;</p> <p>12) zawarte w punkcie 12. studium - aktualne;</p> <p>13) aktualne;</p> <p>14) aktualne;</p> <p>15) aktualne;</p> <p>16) brak.</p>	<p>9) proponuje się objęcie planem miejscowym wyspy w Wydminach i półwyspu Sucholaski; rozważyć zmianę planu pod wiatraki;</p> <p>10) aktualne;</p> <p>11) obszary szczególnie narażone na występowanie powodzi wymagają sprawdzenia;</p> <p>12) aktualne,</p> <p>13) brak takich obiektów;</p> <p>14) nie występują obszary remediacji;</p> <p>15) aktualne,</p> <p>16) na terenie gminy Wydminy nie występują obszary funkcjonalne.</p>
--	--	---

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

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

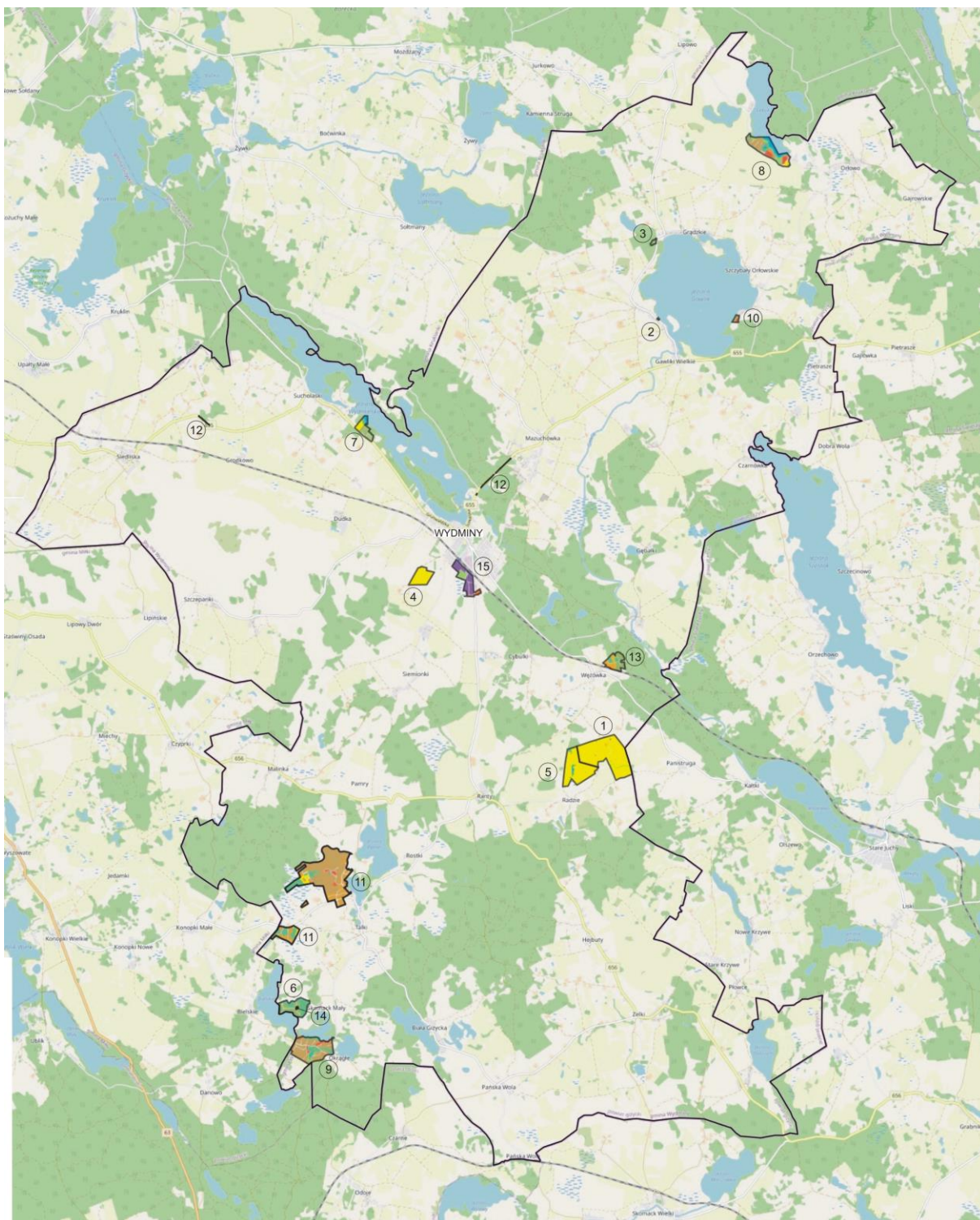
Należy również rozważyć możliwość rozpoczęcia prac nad opracowaniem dokumentu studium w odpowiednim standardzie technicznym (GIS) umożliwiającym dostosowanie dokumentu do systemu informacji przestrzennej.

3. OCENA AKTUALNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH

W celu oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Wydminy przeprowadzono analizę zgodności poszczególnych planów z przepisami aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi, a także analizę aktualności planów miejscowych w kontekście zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

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

Ocena aktualności planów miejscowy pod kątem zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oparta była na diagnozie zmian wynikających z obserwacji procesów inwestycyjnych. Oceny dokonano w podejściu heurystycznym, bazując na doświadczeniach urbanistycznych nabytych podczas prac planistycznych. Metodę badawczą należy uznać za właściwą z punktu widzenia postawionego celu – na podstawie trudnych do sparametryzowania obserwacji metoda zwraca wynik o dużym współczynniku prawdopodobieństwa. Ocena aktualności planów miejscowych zawarto w tabeli 6. Przestrzenne rozmieszczenie terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przedstawiono na rysunku 2.



Rysunek 2. Obszary objęte MPZP (numer na rysunku odpowiada pozycji w tabeli 6.)

Żadna z miejscowości, łącznie z miejscowością gminną Wydminy nie posiada obowiązującego planu miejscowego obejmującego cały obszar. Do tej pory plany opracowano dla terenów o stosunkowo wysokim potencjale turystycznym i rekreacyjnym. Niestety realizacja ustaleń planistycznych (stopień zagospodarowania) pozostała na stosunkowo niewielkim poziomie, co wykazano w tabeli 6. Do głównych przyczyn można zaliczyć brak uzbrojenia terenów projektowanych pod zabudowę, zbyt dużą powierzchnię działek oraz zaprojektowanie części terenów w oderwaniu od istniejących struktur przestrzennych. Część planów miejscowych opracowana została na wniosek inwestorów, których prawdziwe intencje (spekulacyjne) ujawniają się po kilku latach.

Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

L.p	Rok	Nazwa planu	Ocena aktualności i przydatności planów miejscowych
1.	2002	<i>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu elektrowni wiatrowych obręb Radzie</i> Uchwała nr LV/257/02 Rady Gminy Wydminy z dnia 28 lutego 2002r. (Dz. Urz. Woj. Warm.-Mazur. Nr 49, poz 791 z dnia 22 kwietnia 2002r.)	Plan miejscowy opracowany został na podstawie poprzedniej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres i zawartość planu nie uwzględnia wymagań obecnie obowiązującej ustawy, w szczególności art. 15. <u>Należy rozważyć zmianę planu</u> ze względu na zmianę przepisów dotyczących lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz zmianę polityki samorządu w tym zakresie. Proponuje się rozważenie problemu na posiedzeniu GKU-A.
2.	2002	<i>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy lotniskowej obręb Gawliki Wielkie</i> Uchwała Rady Gminy Nr LV/285/02 Rady Gminy Wydminy z dnia 28 lutego 2002r. (Dz. Urz. Woj. Warm.-Mazur. Nr 49, poz. 792 z dnia 22 kwietnia 2002r.)	Plan miejscowy opracowany został na podstawie poprzedniej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres i zawartość planu nie uwzględnia wymagań obecnie obowiązującej ustawy, w szczególności art. 15. Pomimo, że z punktu widzenia formalnego plan nie spełnia wszystkich wymagań ustawy, to spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Na podstawie planu zlokalizowane zostały 2 budynki – plan w całości zrealizowany.
3.	2002	<i>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy lotniskowej obręb Grądzkie</i> Uchwała Rady Gminy z dnia 28 lutego 2002r. (Dz. Urz. Woj. Warm.-Mazur. Nr 49, poz. 793 z dnia 22 kwietnia 2002r.)	Plan miejscowy opracowany został na podstawie poprzedniej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres i zawartość planu nie uwzględnia wymagań obecnie obowiązującej ustawy, w szczególności art. 15. Pomimo, że z punktu widzenia formalnego plan nie spełnia wszystkich wymagań ustawy, to spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Na podstawie planu zlokalizowany został zaledwie 1 budynek (na 10 zaprojektowanych działek).
4.	2003	<i>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego elektrowni wiatrowych w obrębie geodezyjnym Wydminy</i> Uchwała Rn V/41/03 Rady Gminy Wydminy z dnia 8 lutego 2003r. (Dz. Urz. Woj. Warm.-Mazur. Nr 25 z dnia 4 marca 2003, poz. 385)	Plan miejscowy opracowany został na podstawie poprzedniej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres i zawartość planu nie uwzględnia wymagań obecnie obowiązującej ustawy, w szczególności art. 15. <u>Należy rozważyć zmianę planu</u> ze względu na zmianę przepisów dotyczących lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz zmianę polityki samorządu w tym zakresie. Proponuje się rozważenie problemu na posiedzeniu GKU-A.
5.	2003	<i>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu elektrowni wiatrowych obręb Radzie</i> Uchwała Nr VIII/57/03 Rady Gminy Wydminy z dnia 17 czerwca 2003r. (Dz. Urz. Woj. Warm.-Mazur. Nr 109, poz. 1481 z dnia 23 lipca 2003r.)	Plan miejscowy opracowany został na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres i zawartość planu nie uwzględnia wymagań obecnie obowiązujących przepisów, w szczególności art. 15. <u>Należy rozważyć zmianę planu</u> ze względu na zmianę przepisów dotyczących lokalizacji elektrowni wiatrowych. Proponuje się rozważenie problemu na posiedzeniu GKU-A.
6.	2003	<i>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy lotniskowej (mieszkalnej) w obrębie geodezyjnym Okrągłe wieś Skomack Mały</i> Uchwała Nr X/70/2003 Rada Gminy Wydminy z dnia 30.10.2003 (Dz. Urz. Woj. Warm.-Mazur. Nr	Plan miejscowy opracowany został na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres i zawartość planu nie uwzględnia wymagań obecnie obowiązujących przepisów, w szczególności art. 15. Pomimo, że z punktu widzenia formalnego plan nie spełnia wszystkich wymagań ustawy, to spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia

		185, poz. 2229)	wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Na podstawie planu zlokalizowano 6 budynków (na 34 zaprojektowane działki)
7.	2003	<i>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy letniskowej, mieszkalno-pensjonatowej w obrębie geodezyjnym Sucholaski</i> Uchwała Nr X/71/2003 Rady Gminy Wydminy z dnia 30.10.2003 (Dz. Urz. Woj. Warm.-Mazur. Nr 185, poz. 2230)	Plan miejscowy opracowany został na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres i zawartość planu nie uwzględnia wymagań obecnie obowiązujących przepisów, w szczególności art. 15. Pomimo, że z punktu widzenia formalnego plan nie spełnia wszystkich wymagań ustawy, to spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Na podstawie planu zlokalizowane zostały zaledwie 4 budynki (na 52 zaprojektowane działki). Problemem dodatkowym jest strefa zabudowy zagrodowej, która zupełnie nie jest wykorzystana.
8.	2006	<i>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu turystyczno-wypoczynkowego - obręb geodezyjny Orłowo</i> Uchwała Nr XXVIII/191/2006 Rady Gminy Wydminy z dnia 29 maja 2006r. (Dz. Urz. Woj. Warm.-Mazur. Nr 127 z dnia 5 września 2006r., poz. 1997)	Plan miejscowy opracowany został na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres i zawartość planu nie uwzględnia wymagań obecnie obowiązujących przepisów, w szczególności art. 15. Pomimo, że z punktu widzenia formalnego plan nie spełnia wszystkich wymagań ustawy, to spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Na podstawie obowiązującego planu nie został zlokalizowany żaden budynek (na 37 zaprojektowanych działek). Problemem jest nie tylko zabudowa usług turystycznych, ale również zabudowa mieszkaniowa.
9.	2008	<i>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Okrągłe</i> Uchwała Nr XVII/107/08 Rady Gminy Wydminy z dnia 24 września 2008r. (Dz. Urz. Woj. Warm. - Mazur. Nr 188 z dnia 11.12.2008r., poz. 2797)	Plan miejscowy opracowany został na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres i zawartość planu nie uwzględnia wymagań obecnie obowiązujących przepisów, w szczególności art. 15. Pomimo, że z punktu widzenia formalnego plan nie spełnia wszystkich wymagań ustawy, to spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Stosunkowo duża powierzchnia planu. Podział został zrealizowany na ok. 1/3 powierzchni. Na całym obszarze został zlokalizowany zaledwie 1 budynek (ok. 100 działek zaprojektowanych pod zabudowę letniskową). Pozostają niezagospodarowane tereny usług turystycznych.
10.	2008	<i>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rekreacyjnej w obrębie geodezyjnym Szczybały Orłowskie</i> Uchwała Nr XVIII/108/08 Rady Gminy Wydminy z dnia 24 września 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. - Mazur. Nr 188 z dnia 11.12.2008r., poz. 2798)	Plan miejscowy opracowany został na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres i zawartość planu nie uwzględnia wymagań obecnie obowiązujących przepisów, w szczególności art. 15. Pomimo, że z punktu widzenia formalnego plan nie spełnia wszystkich wymagań ustawy, to spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Na podstawie planu zlokalizowano zaledwie 2 budynki (na 9 zaprojektowanych działek). Problemem jest funkcja usług turystycznych.

11.	2009	<p><i>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wydminy w obrębach geodezyjnych: Okrągłe i Talki</i></p> <p>Uchwała Nr XXX/180/2009 Rady Gminy Wydminy z dnia 25 listopada 2009r. (Dz. Urz. Woj. Warm - Mazur. Nr 12 z dnia 05.02.2010r., poz. 331)</p>	<p>Plan miejscowy opracowany został na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres i zawartość planu nie uwzględnia wymagań obecnie obowiązujących przepisów, w szczególności art. 15. Pomimo, że z punktu widzenia formalnego plan nie spełnia wszystkich wymagań ustawy, to spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Plan składający się z 2 zasadniczych terenów. Stosunkowo duża powierzchnia. W żadnej części nie został zlokalizowany żaden budynek na podstawie planu. Wydaje się, że powierzchnia planu została przeszacowana w stosunku do zapotrzebowania na działki budowlane w tym obszarze. problemem może być również brak dostępu do infrastruktury technicznej.</p>
12.	2012	<p><i>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Wydminy, obejmujący teren przeznaczony pod modernizację i rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 655, w obrębach geodezyjnych: Siedliska (działka nr - 88/1) i Mazuchówka (działki nr - 494/20; 494/21; 494/22)</i></p> <p>Uchwała Nr XXVI/107//2012 Rady Gminy Wydminy z dnia 29 marca 2012r. (Dz. Urz. Woj. Warm-Maz 2012.1987 ogł. 06-07-2012 r.)</p>	<p>Plan miejscowy opracowany został na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Celem planu było uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w związku z realizacją przebudowy drogi wojewódzkiej.</p>
13.	2014	<p><i>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wydminy w obrębie geodezyjnym Wężówka</i></p> <p>Uchwała Nr LXIII/275/2014 Rady Gminy Wydminy z dnia 6 listopada 2014r. (Dz. Urz. Woj. Warm-Maz 2015.18 Ogłoszony: 07.01.2015)</p>	<p>Plan miejscowy opracowany został na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Plan aktualny. Na podstawie obowiązującego planu nie został zlokalizowany żaden budynek (na 25 zaprojektowanych działek). Wydaje się, że problemem jest brak uzbrojenia.</p>
14.	2016	<p><i>Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy letniskowej (mieszkańcовой) w obrębie geodezyjnym Okrągłe wieś Skomack Mały</i></p> <p>Uchwała Nr XXV/170/2016 Rady Gminy Wydminy z dnia 30 września 2016r. (Dz. Urz. Woj.. Warm.-Maz. z dnia 30.11.2016., poz. 4760)</p>	<p>Zmiana planu miejscowego opisanego w poz. 6. Plan aktualny, opracowany na podstawie obowiązujących przepisów. Zmiana dotyczyła jednej działki.</p>
15	2017	<p><i>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego po zachodniej stronie drogi powiatowej Nr 1706N Wydminy – Ranty, w obrębie geodezyjnym Wydminy, z przeznaczeniem na tereny przemysłowe</i></p> <p>Uchwała Nr XXXI/215/2017 Rady Gminy Wydminy z dnia 28 marca 2017r. (Dz. Urz. Woj.. Warm.-Maz. Z dnia 9</p>	<p>Plan miejscowy opracowany został na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Plan aktualny. Tereny przeznaczone pod działalność gospodarczą, w niewielkiej części pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.</p>

		maja 2017r., poz. 2272)	
--	--	-------------------------	--

Obszar gminy Wydminy pokryty jest obowiązującymi planami miejscowymi zaledwie w 8%, co znacząco odbiega od przeciętnej w województwie. Żadna z miejscowości gminy nie jest objęta obowiązującym planem miejscowym w całości. Wskazane byłoby sporządzenie planów miejscowych dla miejscowości o dobrze zachowanych układach urbanistycznych i stosunkowo dużym potencjale rozwojowym, jak Wydminy czy Sucholaski.

Większość wymienionych w tabeli 6. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uznać za aktualne.

Plany wymienione w pozycjach 1, 4 i 5 dotyczą lokalizacji elektrowni wiatrowych. W związku ze zmianą przepisów oraz przyjęciem nowych rozwiązań w polityce przestrzennej państwa dotyczących zasad lokalizacji energetyki odnawialnej należy, po przeprowadzeniu aktualizacji studium w tym zakresie, rozważyć możliwość zmiany wyżej wymienionych planów. Tym bardziej, że ze względu na przepisy ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, lokalizacja części elektrowni wiatrowych jest niemożliwa. Ustalenia tych planów blokują również możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

Pozostałe plany miejscowe, pomimo braku części ustaleń wynikających z art. 15 ustawy, spełniają podstawowe zadanie jakim jest ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego. Nie stwierdzono też sytuacji uniemożliwiających uzyskanie na podstawie tych planów pozwoleń na budowę. Podkreślić jednak należy, że pokrycie obszaru gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jest niewystarczające. Plan miejscowy powinien stanowić podstawowy instrument w realizacji polityki przestrzennej, uzupełniany w sytuacjach wyjątkowych decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

PODSUMOWANIE I REKOMENDACJE

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

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wydminy, uchwalone w 2016 roku, wymaga rewizji w zakresie ustaleń dotyczących polityki przestrzennej samorządu dotyczącej kierunków rozwoju. Ponownej analizy i redefinicji wymaga polityka dotycząca rozwoju terenów turystycznych i rekreacyjnych, w szczególności odnosząca się do terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie jezior. Należy również zdefiniować na nowo politykę samorządu odnoszącą się do obszarów uzdrowiskowych oraz obszarów lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych.
2. Obowiązujące studium, w części dotyczącej uwarunkowań nie zawiera analizy chłonności oraz bilansu terenów wyznaczonych pod zabudowę w kontekście zachodzących zmian demograficznych. Uniemożliwia to prawidłową ocenę zasadności sporządzania nowych planów miejscowych. Obowiązek sporządzenia analizy chłonności i bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wynika wprost z art. 1 ust. 4 oraz art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Wykazano również że studium jest nieaktualne w zakresie ustaleń dotyczących inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oraz ustaleń dotyczących kierunków rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym w szczególności zasad lokalizacji energetyki odnawialnej.
4. Studium nie zawiera również diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy.
5. Należy rozważyć możliwość rozpoczęcia prac nad opracowaniem dokumentu studium w odpowiednim standardzie technicznym (GIS) umożliwiającym powiązanie dokumentu z systemem informacji przestrzennej dla gminy.
6. Pokrycie planami miejscowymi wynosi ok. 8% powierzchni gminy - plan miejscowy powinien być podstawowym instrumentem w realizacji polityki przestrzennej samorządu, dlatego rekomenduje się sukcesywne opracowywanie planów miejscowych dla terenów wyznaczony w studium jako obszary zabudowy i obszary przeznaczone pod zabudowę.
7. W pierwszej kolejności należy objąć opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowość Wydminy.
8. Rekomenduje się zapisanie w projektach budżetu na kolejne lata odpowiedniej kwoty na sukcesywne opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
9. Rekomenduje się również objęcie planami miejscowymi pozostałych obszarów o szczególnych uwarunkowaniach przyrodniczych, na których występuje wysoka presja inwestycyjna oraz obszarów rozwoju funkcji związanych z szeroko pojętą działalnością gospodarczą.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XLIX/366/2023 Rady Gminy Wydminy z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wydminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wydminy została sporządzona na podstawie dokumentacji planistycznej znajdującej się w zasobach Urzędu Gminy, informacji zawartych na ogólnodostępnych portalach internetowych oraz dokumentacji i analiz sporządzonych w ramach obserwacji i badań własnych.

Analizą objęto okres od początku 2016 roku do końca 2020 roku. Wyniki analizy stanowią załącznik do uchwały Rady Gminy Wydminy w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) Wójt, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych 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 dotyczących zadań publicznych oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

W wyniku przeprowadzonej analizy wykazano, że studium jest nieaktualne w zakresie ustaleń dotyczących inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oraz ustaleń dotyczących kierunków rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym w szczególności zasad lokalizacji energetyki odnawialnej. Obowiązujące studium nie zawiera również analizy chłonności oraz bilansu terenów wyznaczonych pod zabudowę w kontekście zachodzących zmian demograficznych. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wydminy wymaga rewizji w zakresie ustaleń dotyczących polityki przestrzennej samorządu. Ponownej analizy i redefinicji wymaga polityka dotycząca rozwoju terenów turystycznych i rekreacyjnych, w szczególności odnosząca się do terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie jezior. Należy również zdefiniować na nowo politykę samorządu odnoszącą się do obszarów uzdrowiskowych oraz obszarów lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych.

Pokrycie planami miejscowymi wynosi ok. 8% powierzchni gminy, a część obowiązujących planów miejscowych jest nieaktualne. Nie oznacza to, że wymienione w analizie plany miejscowe są nieważne. Należy przeprowadzić pogłębioną analizę w celu zbadania przydatności tych planów w kontekście realizacji polityki przestrzennej.