

**UCHWAŁA NR VIII/55/2019
RADY GMINY ŚWIĄTKI**

z dnia 25 kwietnia 2019 r.

w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świątki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 roku, poz. 506) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 roku, poz. 1945 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Świątki uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Świątki”, zawierająca ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Świątki, stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. 1. Stwierdza się, że „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świątki”, przyjęta Uchwałą nr XXVII/168/2009 Rady Gminy Świątki z dnia 20 października 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świątki jest nieaktualna w całości.

2. Potwierdza się zasadność rozpoczęcia procedury sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świątki, zainicjowanej Uchwałą nr V/37/2019 Rady Gminy Świątki dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świątki.

§ 3. 1. Stwierdza się, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze Gminy Świątki są nieaktualne w zakresie wynikającym z opracowania „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Świątki”, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Uwzględniając wyniki przeprowadzonych analiz, uznaje się potrzebę sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie wynikającym z opracowania „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Świątki”.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świątki.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy
Świątki

Franciszek Plotnikowski

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr VIII/55/2019
Rady Gminy Świątki
z dnia 25.04.2019 r.

**ANALIZA ZMIAN
W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
GMINY ŚWIĄTKI**



ŚWIĄTKI, dn. 25.04.2019 r.

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE.....	3
1. CHARAKTERYSTYKA SIECI OSADNICZEJ ORAZ WSKAŹNIKI DEMOGRAFICZNE GMINY ŚWIĄTKI MAJĄCE ZNACZENIE W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	
1.1. Charakterystyka sieci osadniczej gminy Świątki.....	4
1.2. Wskaźniki demograficzne gminy Świątki mające znaczenie w zagospodarowaniu przestrzennym.....	6
2. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚWIĄTKI (SUiKZP)	
2.1. Charakterystyka i analiza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	8
2.2. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	8
3. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚWIĄTKI (MPZP)	
3.1. Charakterystyka miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	14
3.2. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	16
3.3. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	22
3.4. Wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	26
4. DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO (CP) I DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY (WZ)	
4.1. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.....	28
4.1.1. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim.....	28
4.1.2. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych.....	28
4.1.3. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym.....	29
4.2. Decyzje o warunkach zabudowy.....	36
PODSUMOWANIE.....	45
WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚWIĄTKI.....	47
SPIS RYSUNKÓW I TABEL.....	50

WPROWADZENIE

Obowiązek przeprowadzenia analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wynika z ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) – zwanej w dalszej części ustawą o PiZP.

Zgodnie z art. 32 ust. 1 „*W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego*”.

Wyniki analizy, po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, Wójt przekazuje Radzie Gminy, co najmniej raz w czasie trwania jej kadencji. Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, biorąc pod uwagę w szczególności zgodność tych dokumentów z wymogami wynikającymi z art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analiza została sporządzona na podstawie dokumentacji planistycznej znajdującej się w zasobach Urzędu Gminy w Świątkach, Systemu Informacji Przestrzennej (<https://swiatki.e-mapa.net>) oraz dokumentacji i analiz sporządzonych na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świątki. Wyniki analizy stanowią załącznik do uchwały Rady Gminy w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Niniejsza analiza dotyczy charakterystyki oraz oceny aktualności ustaleń obowiązujących dokumentów planistycznych, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świątki (zwanego w dalszej części – SUIKZP) oraz kształtujących lokalne prawo miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (zwanym w dalszej części – mpzp), a także analizy kierunków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w okresie od 2015 roku do 2018 roku, która obejmuje szczegółową weryfikację działań dotyczących zmian SUIKZP i mpzp oraz decyzji lokalizacyjnych, w tym decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Analiza jest więc oceną aktualności założonej wizji rozwoju, przyjętych ogólnych kierunków oraz przydatności SUIKZP oraz mpzp do prowadzenia aktywnej polityki przestrzennej.

1. CHARAKTERYSTYKA SIECI OSADNICZEJ ORAZ WSKAŹNIKI DEMOGRAFICZNE GMINY ŚWIĄTKI MAJĄCE ZNACZENIE W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1.1. Charakterystyka sieci osadniczej gminy Świątki

Gmina Świątki położona jest w zachodniej części województwa Warmińsko-Mazurskiego, w północno-zachodniej części powiatu Olsztyńskiego. W powiecie olsztyńskim Gmina graniczy: od strony wschodniej z gminą Dobre Miasto, od strony południowo-wschodniej z gminą Dywity i od strony południowej z gminą Jonkowo, natomiast od strony północnej z położoną w powiecie lidzbarskim gminą Lubomino, a od strony północno-zachodniej, zachodniej i południowo-zachodniej z gminami powiatu ostródzkiego: Miłakowo, Morąg i Łukta.

Powierzchnia gminy Świątki zajmuje ponad 16 tys. ha. i posiada typowo rolniczy charakter, co potwierdza powierzchnia użytków rolnych zajmująca około 78% ogólnej powierzchni gminy, na terenie której bardzo duży udział posiadają gleby III klasy bonitacyjnej kompleksów pszennych, czyli gleb wysokiej przydatności rolniczej.

Rysunek 1. Lokalizacja gminy Świątki na tle powiatu olsztyńskiego.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUGiK.

W strukturze administracyjnej gminy Świątki występuje 13 sołectw: Brzydowo, Garzewo, Gołogóra, Jankowo, Kalisty, Klony, Konradowo, Kwiecewo, Różynka, Skolity, Świątki, Włodowo i Worławki.

Gmina pod względem podziału geodezyjnego składa się z 14 obrębów: Brzydowo, Garzewo, Gołogóra, Jankowo, Kalisty, Klony, Konradowo, Kwiecewo, Różynka, Skolity, Świątki, Włodowo, Worławki i Wysokie, z których największym jest obręb Kwiecewo, natomiast najmniejszym jest obręb Jankowo.

W zasięgu 14 obrębów geodezyjnych zlokalizowanych jest 21 miejscowości: Brzeźno, Brzydowo, Dąbrówka, Drzazgi, Garzewo, Gołogóra, Jankowo, Kalisty, Kiewry, Klony, Kłobia, Komalwy, Konradowo, Kwiecewo, Łumpia, Różynka, Skolity, Świątki, Włodowo, Worławki i Żardeniki. Ponadto w wykazie miejscowości występuje jeszcze wieś Wysokie, która nie posiada żadnego budynku ani mieszkańca.

Rysunek 2. Obręby geodezyjne gminy Świątki.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUGiK.

1.2. Wskaźniki demograficzne gminy Świątki mające znaczenie w zagospodarowaniu przestrzennym

Analiza kierunków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym objęła okres od 2015 roku do 2018 roku, jednak ze względu na brak danych demograficznych w zasobach statystycznych obejmujących rok 2018, analiza wskaźników demograficznych opisanych w niniejszym punkcie objęła lata 2015 – 2017.

Spośród wszystkich miejscowości gminy Świątki do trzech najliczniejszych należą kolejno: Świątki, Kwiecewo i Brzydowo, w których zamieszkuje prawie 44% wszystkich mieszkańców Gminy. Zgodnie z danymi zawartymi na stronie BIP gminy Świątki stan liczby ludności na dzień 31 grudnia 2017 roku wykazał 4.102 osoby.

Tabela 1. Liczba ludności w poszczególnych miejscowościach gminy Świątki.

L.p.	Miejscowość	Liczba ludności (na dzień)			Bilans liczby ludności
		2015.12.31	2016.12.31	2017.12.31	
1.	BRZEŻNO	21	21	20	-
2.	BRZYDOWO	451	446	436	-
3.	DĄBRÓWKA	72	74	73	+
4.	DRZAZGI	56	55	54	-
5.	GARZEWO	123	133	135	+
6.	GOŁOGÓRA	296	307	315	+
7.	JANKOWO	124	124	116	-
8.	KALISTY	102	103	99	-
9.	KIEWRY	4	4	4	0
10.	KLONY	37	39	39	+
11.	KŁOBIA	40	41	41	+
12.	KOMALWY	125	125	125	0
13.	KONRADOWO	149	149	142	-
14.	KWIECEWO	491	485	485	-
15.	ŁUMPIA	153	151	143	-
16.	RÓŻYNKA	262	259	258	-
17.	SKOLITY	310	306	312	+
18.	ŚWIĄTKI	878	874	864	-
19.	WŁODOWO	222	215	212	-
20.	WORŁAWKI	112	111	109	-
21.	ŻARDENIKI	128	122	120	-
Liczba ludności ogółem		4.156	4.144	4.102	UJEMNY

Oznaczenia bilansu liczby ludności: (-) ujemny, (+) dodatni, (0) zachowany-niezmieniony.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych zawartych w BIP Urzędu Gminy Świątki.

Analiza danych zawartych w powyższej tabeli wykazała, że dodatni bilans w zakresie przyrostu liczby ludności w badanym okresie nastąpił w sześciu (6) miejscowościach z czego najwyższy dodatni w miejscowości Gołogóra, natomiast ujemny bilans liczby ludności wystąpił w trzynastu (13) miejscowościach, w tym najwyższy ujemny w miejscowości Brzydowo.

W latach 2015 – 2017 liczba zameldowanych osób na terenie gminy Świątki stale zmniejszała się, a szczególnie duży spadek wynoszący 24 osoby wystąpił w roku 2015.

Tabela 2. Zmiany demograficzne na terenie gminy Świątki w analizowanym okresie 2015 – 2017 i w latach wybranych.

Rok	Ludność	Urodzenia	Zgony	Przyrost naturalny	Migracje		Saldo migracji
					Napływ	Odływ	
1988	4255	107	38	69	94	187	-93
1990	4210	68	34	34	66	128	-62
1995	4333	62	38	24	44	84	-40
1998	4357	41	33	8	54	90	-36
2000	4212	59	44	15	36	58	-22
2005	4248	55	36	19	47	78	-31
2008	4116	60	43	17	48	69	-21
2010	4194	48	33	15	71	61	10
2015	4178	44	35	9	40	64	-24
2016	4191	34	32	2	36	38	-2
2017	4150	36	53	-17	45	67	-22

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych zawartych na stronie internetowej http://www.polskawliczbach.pl/gmina_Swiatki#demografia.

Zgodnie z „Prognozą demograficzną na lata 2014-2050 dla Województwa Warmińsko-Mazurskiego” przewidziano systematyczny spadek liczby mieszkańców województwa warmińsko-mazurskiego. Głównymi przyczynami ubytku ludności będzie malejąca liczba urodzeń oraz wzrost liczby zgonów. Na zmniejszenie się liczby ludności będą miały wpływ również migracje. Zakłada się, że w kolejnych latach prognozy odpływ migracyjny ludności z województwa będzie wyższy niż napływ. Populacja województwa zmniejszy się o 7,7% do 2035 r. i o 16,5% do 2050 r. Ubytek ludności w większym stopniu będzie dotyczył miast. Prognozuje się, że do 2035 r. liczba mieszkańców miast zmniejszy się o 10,4% i wsi o 3,7%, natomiast do 2050 r. odpowiednio o 20,7% i o 10,5%. Współczynnik urbanizacji obniży się z 59,3% w 2013 r. do 56,3% w 2050 r.

Powyższe dane zawarte w prognozie demograficznej dla województwa znajdują potwierdzenie w rzeczywistych danych gminy Świątki. Zgodnie z danymi zawartymi w tabeli 2 w roku 2017 gmina Świątki miała ujemny przyrost naturalny wynoszący -17. Odpowiada to przyrostowi naturalnemu -4,09 na 1000 mieszkańców. Współczynnik dynamiki demograficznej, czyli stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów wyniósł 1,15 i był znacznie większy od średniej dla województwa oraz znacznie większy od współczynnika dynamiki demograficznej dla całego kraju. W 2017 roku zarejestrowano 45 zameldowań w ruchu wewnętrznym oraz 67 wymeldowań, w wyniku czego saldo migracji wewnętrznych wyniosło dla gminy Świątki -22.

Dane rzeczywiste oraz prognozy demograficzne w zakresie przyrostu naturalnego i salda migracji dla gminy Świątki są ujemne, co w odniesieniu do przyszłego zagospodarowania przestrzeni powoduje, że polityka przestrzenna powinna być prowadzona w sposób przemyślany, zaplanowany i zorganizowany, uwzględniający wiele czynników i uwarunkowań, w tym zapotrzebowanie na określone tereny w pożądanach lokalizacjach objęte prawem miejscowym, czyli miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

2. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚWIĄTKI (SUiKZP)

2.1. Charakterystyka i analiza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Studium jest dokumentem o charakterze strategicznym, w którym samorząd przyjmuje określoną wizję i cele rozwoju przestrzennego gminy. Drogą do osiągnięcia zamierzonych rezultatów jest przestrzeganie przyjętych zasad oraz ukierunkowanie koniecznych, pożądanych i dopuszczalnych zmian w przestrzeni. Gwarancją osiągnięcia wyznaczonych celów i zmierzania do ustalonej wizji jest faktyczna realizacja ustaleń przyjętych w studium.

Wspólną cechą postępowania poprzedzającego identyfikację uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy jest dążenie do uzyskania pełnego zbioru informacji, umożliwiających m.in.: rozpoznanie i charakterystykę cech i zasobów gminy, rozpoznanie potrzeb rozwojowych gminy i zamierzeń podmiotów gospodarujących na jej terenie, ustalenie zewnętrznych powiązań funkcjonalnych oraz ponadlokalnych zamierzeń inwestycyjnych, szczególnie w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Studium uwarunkowań, jako dokument kierunkujący działania związane z zagospodarowaniem przestrzeni gminy Świątki, jest zbiorem wytycznych m.in. do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, programów inwestycyjnych i operacyjnych, innych dokumentów, związanych z zarządzaniem przestrzenią, stanowiących instrumenty realizacji przyjętej polityki przestrzennej.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świątki zostało zatwierdzone Uchwałą Nr XIV/85/2004 Rady Gminy w Świątkach z dnia 30 września 2004 roku. Od tamtego czasu przeprowadzono jedną zmianę SUiKZP:

- zmiana została uchwalona Uchwałą Nr XXVII/168/2009 Rady Gminy Świątki z dnia 20 października 2009 roku i jest to obecnie obowiązujący dokument.

2.2. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

W celu oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świątki przeprowadzono analizę zgodności w zakresie zawartości dokumentu z wymogami określonymi w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [PiZP] (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz rozporządzenia wykonawczego, a także analizę aktualności studium w kontekście zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Ze względu na zmiany wprowadzone w ustawie o PiZP w listopadzie 2015 r. polityka przestrzenna gmin opisana w studium całkowicie zmieniła swój charakter, gdyż musi dążyć do tzw. „koncentracji zabudowy”. W związku z powyższym stwierdzenie niezgodności studium z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2 ustawy oznacza niezgodność ustaleń studium z założeniami polityki przestrzennej państwa. Nakładająca się na pierwszą ocenę analiza ustaleń studium pod kątem zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy pozwoliła na uchwycenie pełnego obrazu dotyczącego polityki przestrzennej gminy.

Należy podkreślić, że obowiązujące studium, które zostało zmienione uchwałą z 2009 roku ze względu na liczne zmiany przepisów prawa oraz uwarunkowania gospodarcze (ekonomiczne) i społeczne (demograficzne), stanowi w niewielkim zakresie podstawę dla opracowania nowego dokumentu. Studium powinno zostać opracowane na nowo, na podstawie rzetelnej i wnikliwej analizy uwarunkowań, w tym obejmujących obecne zagospodarowanie terenów gminy Świątki i kierunki ich rozwoju. Ocenę aktualności SUIKZP zawarto w tabeli 3.

Tabela 3. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świątki.

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 w zagospodarowaniu przestrzennym gminy
<u>Art. 10 ust. 1. Uwarunkowania wynikające w szczególności z:</u> 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu; 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony; 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego; 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; 4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych; 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;	1) informacje zawarte w „Diagnozie uwarunkowań rozwoju” opracowanej w 2003 roku są niepełne i wymagają aktualizacji, szczególnie z zakresie uzbrojenia terenu, ze względu na długi upływ czasu i zaszłe zmiany; 2) brak zapisów określających stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony; 3) informacje zawarte w „Diagnozie uwarunkowań rozwoju” opracowanej w 2003 roku są niepełne i nieaktualne, szczególnie z zakresie analizy dotyczącej zasobów wodnych oraz krajobrazu kulturowego; 4) zawarte analizy i informacje są nieaktualne, szczególnie w zakresie prawnych form ochrony zabytków, wymagają aktualizacji; 4a) brak danych - możliwe do spełnienia dopiero po sporządzeniu przez Zarząd Województwa audytu krajobrazowego; 5) informacje zawarte w „Diagnozie uwarunkowań rozwoju” opracowanej w 2003 roku są	1) wymaga aktualizacji ze względu na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym; 2) stan ładu przestrzennego wymaga stałego monitoringu, wymaga aktualizacji, szczególnie w zakresie wymogów ochrony ładu przestrzennego; 3) wymaga aktualizacji i uzupełnienia o analizę dotyczącą zasobów wodnych oraz krajobrazu kulturowego; 4) zawartości rejestru i ewidencji zabytków wymagają aktualizacji; 4a) brak zapisów – niemożliwe do wykonania do czasu sporządzenia przez Zarząd Województwa audytu krajobrazowego; 5) wymaga aktualizacji ze względu na zaszłe zmiany;

6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia; 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę; 8) stanu prawnego gruntów; 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych; 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych; 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla; 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;	niepełne i wymagają aktualizacji, brak zapisów dotyczących ochrony zdrowia mieszkańców; 6) brak zapisów, wymaga uzupełnienia; 7) brak zapisów – przepisy w tym zakresie weszły w życie 18 listopada 2015 roku około 12 lat od uchwalenia uwarunkowań do pierwszego Studium i około 6 lat od uchwalenia zmiany studium; 8) brak zapisów, wymaga uzupełnienia; 9) zawarte analizy i informacje są niepełne i nieaktualne, wymagają aktualizacji i uzupełnienia ze względu na zaszłe zmiany; 10) zawarte informacje są nieaktualne – wymagają aktualizacji i uzupełnienia ze względu na zaszłe zmiany; 11) zapisy aktualne w zakresie udokumentowanych złóż kopalin, brak informacji dotyczących zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla, wymagają uzupełnienia; 12) brak zapisów dotyczących występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych lub ich braku, wymaga uzupełnienia;	6) brak zapisów, wymagane uzupełnienie; 7) brak zapisów – konieczne uzupełnienie ze względu na zmianę ustawy o PiZP; 8) brak zapisów, wymagane uzupełnienie; 9) wymaga aktualizacji i uzupełnienia, szczególnie ze względu na zmiany aktów prawnych dotyczących terenów chronionych; 10) wymagają aktualizacji i uzupełnienia; 11) wymaga uzupełnienia o zapisy dotyczące zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla; 12) wymaga uzupełnienia ze względu na brak informacji o występowaniu terenów górniczych; 13) zapisy wymagają aktualizacji;
--	---	--

13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami; 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych; 15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.	13) zawarte w uwarunkowaniach i kierunkach zapisy i informacje są nieaktualne, szczególnie w zakresie infrastruktury technicznej, wymagają aktualizacji; 14) zapisy nieaktualne – obowiązujący PZP Województwa Warmińsko – Mazurskiego został uchwalony 28 sierpnia 2018 r.; 15) zawarte analizy i informacje są niepełne i nieaktualne, wymagają aktualizacji i uzupełnienia ze względu na zaszłe zmiany.	14) wymaga uzupełnienia ze względu na zaszłe zmiany i nowy PZP województwa; 15) wymagają aktualizacji i uzupełnienia.
<u>Art. 10 ust. 2. Kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy:</u> 1a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, 1b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy; 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk; 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	1a) zapisy zawarte w Studium są nieaktualne ze względu na zaszłe zmiany, ponadto brak audytu krajobrazowego; 1b) brak części zapisów, pozostałe zapisy są nieaktualne ze względu na upływ czasu i zaszłe zmiany, wymaga uzupełnienia i aktualizacji; 3) zapisy częściowo nieaktualne – wymagają uzupełnienia i aktualizacji; 4) zapisy częściowo nieaktualne – wymagają uzupełnienia i aktualizacji; 5) zawarte w Studium zapisy i informacje są nieaktualne, szczególnie w zakresie infrastruktury technicznej i wymagają aktualizacji; 6) brak zapisów o obszarach rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	1a) wymagają aktualizacji ze względu na zmiany w przestrzeni gminy oraz brakujący bilans terenów opracowywany do studium zgodnie z ustawą o PiZP; 1b) wymagają aktualizacji ze względu na zmiany w przestrzeni gminy oraz brakujący bilans terenów opracowywany do studium zgodnie z ustawą o PiZP; 3) wymagają aktualizacji, szczególnie ze względu na zaszłe zmiany w przepisach prawa; 4) zawartości rejestru i ewidencji zabytków wymagają aktualizacji; 5) wymagają aktualizacji ze względu na zaszłe zmiany; 6) wymagają uzupełnienia ze względu na brak zapisów;

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;	7) zapisy nieaktualne –obowiązujący PZP Województwa Warmińsko – Mazurskiego został uchwalony 28 sierpnia 2018 r.;	7) wymaga uzupełnienia ze względu na zaszte zmiany i nowy PZP województwa;
8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;	8) zapisy zawarte w „Kierunkach zagospodarowania przestrzennego” wymagają nowej analizy ze względu na zaszte zmiany;	8) wymagają nowej analizy i aktualizacji ze względu na „nowe” obszary mogące wymagać sporządzania planów miejscowych;
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;	9) zapisy zawarte w „Kierunkach zagospodarowania przestrzennego” wymagają przeprowadzenia nowej analizy ze względu na zaszte zmiany;	9) po uchwaleniu wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych wskazanym jest aktualizacja ustaleń studium w tym zakresie;
10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;	10) zawarte w Studium ustalenia są nieaktualne, wymagają aktualizacji i uzupełnienia ze względu na zaszte zmiany w przestrzeni Gminy i w przepisach prawa;	10) zapisy wymagają aktualizacji i uzupełnienia;
11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;	11) zawarte zapisy są nieaktualne – wymagają aktualizacji i uzupełnienia ze względu na zaszte zmiany;	11) zapisy wymagają aktualizacji i uzupełnienia;
12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;	12) brak zapisów dotyczących występowania obiektów lub obszarów dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny lub ich braku, wymaga uzupełnienia;	12) wymaga uzupełnienia ze względu na brak informacji o występowaniu lub braku występowania obiektów lub obszarów dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej;	13) brak zapisów dotyczących pomników zagłady, wymaga uzupełnienia;	13) wymaga uzupełnienia ze względu na brak informacji dotyczących pomników zagłady;
		14) wymaga uzupełnienia ze

14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;	14) brak zapisów dotyczących obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub re mediacji, wymaga uzupełnienia;	względem na brak zapisów dotyczących obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
14a) obszary zdegradowane;	14a) brak zapisów dotyczących obszarów zdegradowanych, wymaga uzupełnienia;	14a) wymaga uzupełnienia ze względu na brak zapisów dotyczących obszarów zdegradowanych;
15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;	15) brak zapisów dotyczących terenów zamkniętych, wymaga uzupełnienia;	15) wymaga uzupełnienia ze względu na brak zapisów dotyczących terenów zamkniętych;
16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.	16) brak zapisów.	16) brak zapisów – niemożliwe do wykonania do czasu opracowania planu dla Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Olsztyna.

Źródło: opracowanie własne.

Z powyższej oceny aktualności studium wynika konieczność podjęcia prac prowadzących do opracowania zupełnie nowego Studium, zarówno w zakresie uwarunkowań jak i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Powodami konieczności podjęcia prac nad sporządzeniem nowego Studium są przede wszystkim zaszłe zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy, jak i liczne zmiany w przepisach prawa, w tym kilka istotnych zmian ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dodatkowym powodem opracowania nowego Studium jest również Zarządzenie zastępcze Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 13 grudnia 2018 roku w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do SUIKZP gminy Świątki.

W chwili obecnej gmina zamierza przystąpić do opracowania Studium, co potwierdza fakt, że Rada Gminy Świątki dnia 27 lutego 2019 r. podjęła Uchwałę Nr V/37/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świątki, w której stwierdziła, że: „... Rada Gminy Świątki podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego celem określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Wskutek zaistniałych warunków faktycznych należy uznać studium pod względem merytorycznym oraz prawnym za wymagające aktualizacji ...”.

Ponadto przystąpienie do opracowania SUIKZP wynikało z przeprowadzonej oceny aktualności zapisów SUIKZP, w oparciu o rejestry decyzji o warunkach zabudowy, rejestry decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i analizę przepisów odrębnych. Z niniejszej analizy, jak również z przepisów odrębnych wynikać będą „nowe elementy”, konieczne do wprowadzenia do Studium, a także niezbędne uzupełnienia i aktualizacje jakich trzeba będzie dokonać w odniesieniu do obecnych zapisów Studium.

3. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚWIĄTKI (MPZP)

3.1. Charakterystyka miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządza się i uchwała w celu ustalenia przeznaczenia terenów, określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowy plan ma charakter realizacyjny i jest aktem prawa miejscowego.

Na obszarze gminy Świątki obowiązuje łącznie dziesięć (9) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z czego wszystkie jako miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Ponadto nie ma żadnego planu miejscowego funkcjonującego jako zmiana, w tym żaden z obowiązujących mpzp nie stanowi zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Świątki.

Wszystkie plany sporządzone zostały na mocy ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

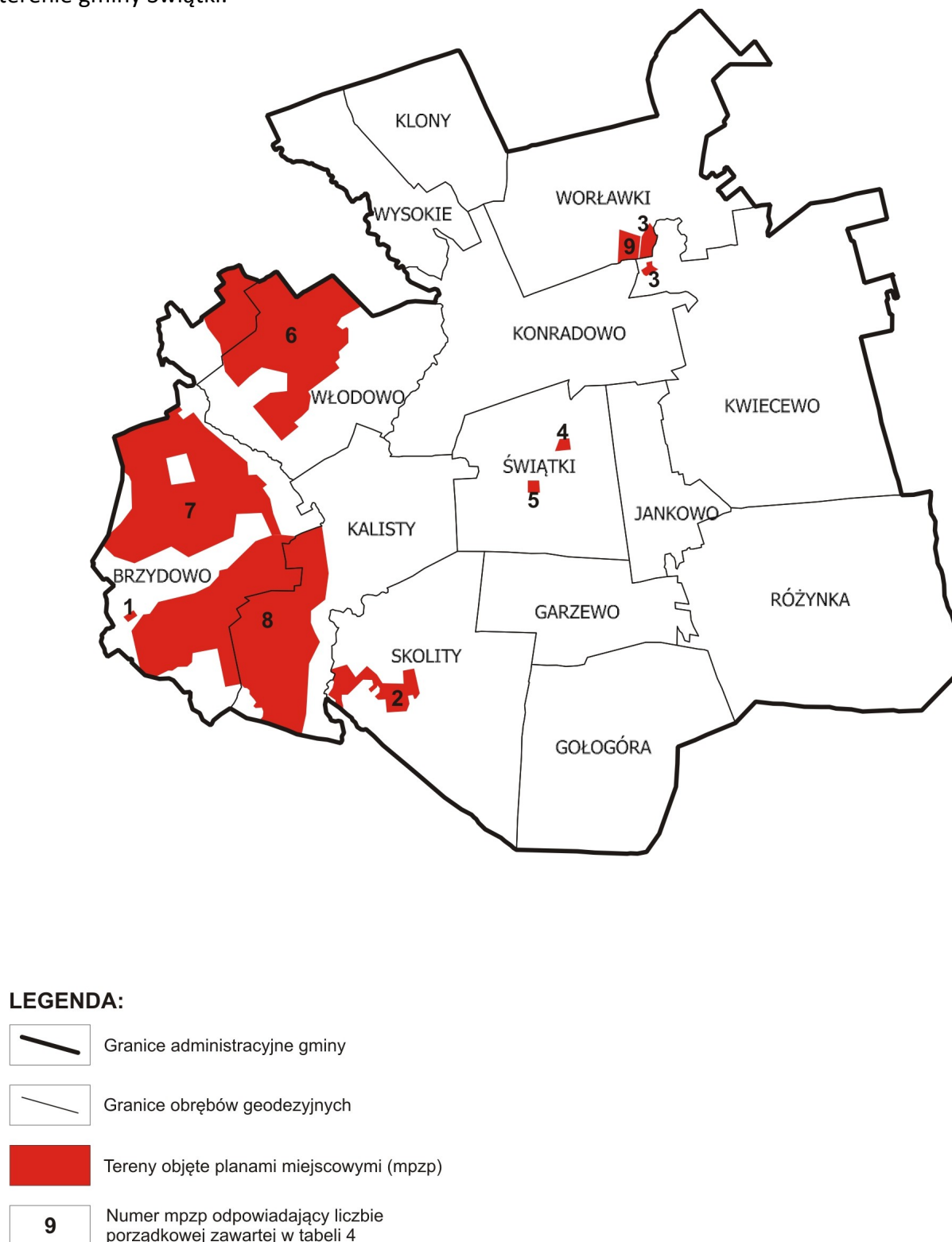
Tabela 4. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego według dat uchwalenia.

Lp.	Nazwa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Data uchwalenia	Data publikacji
1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalnej i usługowej w miejscowości Brzydowo w gminie Świątki.	29.06.2007	13.08.2007
2	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalnej, usługowej i rekreacyjnej w obrębie Skolity w gminie Świątki.	29.06.2007	16.08.2007
3	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wzdłuż północno-zachodniego brzegu jeziora Sunia, obręb Worławki i działki nr 18/19, obręb Kwiecewo, gmina Świątki.	18.06.2008	24.11.2008
4	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Świątki w gminie Świątki (część „A”).	20.10.2009	30.11.2009
5	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Świątki w gminie Świątki (część „B”).	20.10.2009	30.11.2009
6	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Świątki w obrębie Włodowo z przeznaczeniem pod elektrownie wiatrowe, część „A”.	21.09.2010	17.12.2010
7	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Świątki w obrębie Brzydowo z przeznaczeniem pod elektrownie wiatrowe, część „B”.	21.09.2010	17.12.2010
8	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Świątki w obrębie Kalisty z przeznaczeniem pod elektrownie wiatrowe, część „C”.	21.09.2010	17.12.2010
9	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Worławki w gminie Świątki.	19.04.2011	9.06.2011

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Świątki.

Rozmieszczenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obrębów geodezyjnych zlokalizowanych na terenie gminy Świątki przedstawiono na rysunku 3.

Rysunek 3. Rozmieszczenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Świątki.



Źródło: opracowanie własne z wykorzystaniem danych GUGiK.

3.2. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalnej i usługowej w miejscowości Brzydowo w gminie Świątki

Tereny objęte planem położone są w zachodniej części gminy w odległości około 230 m od granicy administracyjnej i w odległości około 55 m od położonego na północny-wschód jeziora Brzydowskiego.

Plan obejmuje jedną działkę geodezyjną o powierzchni 2,4 ha, która od północy graniczy z terenami zabudowy gospodarstwa rolnego, od wschodu z drogą gminną, natomiast od południa i zachodu z terenami rolnymi.

Zgodnie z ustaleniami planu teren przeznaczono pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, drogi wewnętrzne oraz ciągi pieszo-jezdne.

Przez obszar planu przebiegają sieci: wodociągowa, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna, brak jest w pobliżu sieci kanalizacji sanitarnej, jednak ustalenia planu dopuszczają realizację zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie przejściowe do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej.

Do chwili obecnej plan nie został zrealizowany ani w zakresie podziałów, ani w zakresie realizacji zabudowy kubaturowej.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalnej, usługowej i rekreacyjnej w obrębie Skolity w gminie Świątki

Obszar objęty planem położony jest w południowo-zachodniej części gminy. Niewielki fragment jego granicy pokrywa się z granicą administracyjną gminy. Plan zlokalizowany jest nad jeziorem Skolity i przylega do jego północnej i wschodniej linii brzegowej.

Obszar planu obejmuje swoim zasięgiem powierzchnię wynoszącą około 68,9 ha. Graniczy od strony północnej i wschodniej z terenami rolnymi i leśnymi, od strony południowej z wodami powierzchniowymi jeziora Skolity i terenami rolnymi, a od strony zachodniej z doliną rzeki Pastęki.

W planie zaprojektowano następujące przeznaczenia terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i rekreacyjnej, zabudowy rolniczej, usług turystycznych, parkingów, zieleni nieurządzonej – naturalnej, lasów i doleśień, wód otwartych, komunikacji obejmującej drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze oraz infrastruktury technicznej obejmującej przepompownie ścieków i stacje transformatorowe.

Obszar planu w większości jest wyposażony w sieć wodociągowa i w części w sieć elektroenergetyczną. Brak jest w pobliżu sieci kanalizacji sanitarnej, jednak ustalenia planu dopuszczają realizację zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie przejściowe do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej.

Na dzień dzisiejszy został zrealizowany podział geodezyjny wynikający z planu, natomiast w zakresie inwestycyjno-budowlanym został wykonany jeden budynek.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wzdłuż północno-zachodniego brzegu jeziora Sunia, obręb Worławki i działki nr 18/19, obręb Kwiecewo, gmina Świątki

Plan obejmuje dwa obszary położone w północnej części gminy nad jeziorem Sunia w odległości około 1,2 km na wschód od miejscowości Worławki.

Jeden z obszarów położony w obrębie Worławki obejmuje kilkadziesiąt działek geodezyjnych i zajmuje powierzchnię wynoszącą około 13,1 ha. Teren graniczy od północy i południa z terenami rolniczymi, od strony wschodniej z jeziorem Sunia, od strony zachodniej z drogą powiatową.

Drugi obszar położony w obrębie Kwiecewo obejmuje jedną działkę geodezyjną i posiada powierzchnię wynoszącą około 3,3 ha. Graniczy od północy i południa z terenami rolniczymi, od strony wschodniej z jeziorem Sunia i od strony zachodniej z drogą powiatową.

Zgodnie z ustaleniami planu tereny przeznaczone pod: zabudowę rekreacyjną indywidualną, tereny rekreacyjno-sportowe, drogę wewnętrzną, tereny obsługi komunikacji, przejście piesze, ciąg pieszo-jezdny, tereny infrastruktury technicznej, zieleń naturalną, tereny nadwodnej zieleni naturalnej.

Przez obszar planu przebiegają sieci: wodociągowa i elektroenergetyczna, brak jest w pobliżu sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym ustalenia planu dopuszczają realizację zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie przejściowe do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej.

Do chwili obecnej został zrealizowany podział geodezyjny wynikający z planu, natomiast w zakresie inwestycyjno-budowlanym na terenie położonym w obrębie Worławki zrealizowano kilka budynków i wydano kilka pozwoleń na budowę, natomiast na terenie położonym w obrębie Kwiecewo nie zrealizowano żadnej zabudowy.

4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Świątki w gminie Świątki (część „A”)

Obszar objęty planem położony jest w centralnej części gminy, w północnej części miejscowości Świątki.

Obszar planu obejmuje swoim zasięgiem powierzchnię wynoszącą 3,74 ha. Graniczy od strony północnej i wschodniej z terenami rolnymi, od strony południowej z drogą gminną i terenami zabudowanymi miejscowości Świątki, a od strony zachodniej z drogą powiatową.

W planie przeznaczono tereny pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zieleń urządzoną, zieleń naturalną, komunikację obejmującą drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne oraz infrastrukturę techniczną obejmującą zbiorczą przepompownię ścieków.

Przez obszar planu przebiegają sieci: wodociągowa, telekomunikacyjna i kanalizacji sanitarnej, a w bliskim sąsiedztwie elektroenergetyczna.

Do chwili obecnej plan nie został zrealizowany ani w zakresie podziałów, ani w zakresie realizacji zabudowy.

5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Świątki w gminie Świątki (część „B”)

Obszar objęty planem położony jest w centralnej części gminy, w zachodniej części miejscowości Świątki.

Obszar planu obejmuje swoim zasięgiem powierzchnię wynoszącą 2,91 ha. Graniczy od strony północnej z drogą wojewódzką, od strony wschodniej z terenami zabudowanymi miejscowości Świątki, a od strony południowej i zachodniej z terenami rolnymi.

Zgodnie z ustaleniami planu tereny przeznaczone pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zieleń naturalną, komunikację obejmującą drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne oraz infrastrukturę techniczną obejmującą zbiorczą przepompownię ścieków.

Przez obszar planu przebiega sieć telekomunikacyjna, natomiast w bardzo bliskim sąsiedztwie przebiegają sieci: wodociągowa, elektroenergetyczna i kanalizacji sanitarnej, więc istnieje możliwość wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną.

Do chwili obecnej plan nie został zrealizowany ani w zakresie podziałów, ani w zakresie inwestycyjno-budowlanym.

6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Świątki w obrębie Włodowo z przeznaczeniem pod elektrownie wiatrowe, część „A”

Plan miejscowy położony jest w północno-zachodniej części gminy i obejmuje teren o powierzchni około 517 ha. Od strony północnej pokrywa się z granicą administracyjną gminy i jest zlokalizowany w dwóch obrębach geodezyjnych, mniejsza część położona jest w obrębie Brzydowo, natomiast większa w obrębie Włodowo.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar o następującym zasięgu: od północy granicę stanowi niewielki kompleks leśny oraz grunty rolne, od wschodu i południowo-wschodu tereny rolne częściowo zadrzewione i grunty leśne, od strony południowo-zachodniej i zachodniej droga powiatowa oraz grunty wsi Włodowo. Z opracowania planu został wyłączony teren miejscowości Włodowo.

W planie przeznaczono tereny pod: zabudowę zagrodową, tereny rolne i lokalizacji elektrowni wiatrowych, zieleń nieurządzoną, tereny kompleksów leśnych, tereny komunikacji, w tym tereny drogi powiatowej, tereny dróg gminnych publicznych, tereny dróg gminnych wewnętrznych.

Przez obszar planu przebiegają sieci: wodociągowa, elektroenergetyczne i telekomunikacyjna, brak jest w pobliżu sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym ustalenia planu nie dopuszczają realizacji nowej zabudowy zagrodowej i nie regulują kwestii dotyczących wyposażenia zabudowy kubaturowej w infrastrukturę techniczną.

Głównym celem opracowania planu była możliwość lokalizacji farm wiatrowych, lecz pomimo funkcjonowania planu od grudnia 2010 roku do dnia dzisiejszego nie zrealizowano ani jednej elektrowni wiatrowej.

7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Świątki w obrębie Brzydowo z przeznaczeniem pod elektrownie wiatrowe, część „B”

Plan miejscowy położony jest w zachodniej części gminy i obejmuje teren o powierzchni około 559 ha. Od strony północnej i częściowo zachodniej pokrywa się z granicą administracyjną gminy.

Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmują obszar o następującym zasięgu: od północy granicę stanowi kompleks leśny, od wschodu granicę stanowią tereny leśne oraz grunty rolne położone w części przy granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pastęki, od południa granicę planu stanowią grunty wsi Brzydowo, natomiast od strony zachodniej granicę stanowią grunty rolne i torfowisko „Suche Jezioro”. Z opracowania planu został wyłączony teren miejscowości Brzydowo.

W planie przeznaczono tereny pod: zabudowę zagrodową, tereny rolne i lokalizacji elektrowni wiatrowych, zieleń nieurządzoną, tereny kompleksów leśnych, tereny komunikacji, w tym tereny drogi powiatowej, tereny dróg gminnych publicznych, tereny dróg gminnych wewnętrznych.

Przez obszar planu przebiegają sieci: elektroenergetyczne i telekomunikacyjne, brak jest w pobliżu sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym ustalenia planu nie dopuszczają realizacji nowej zabudowy zagrodowej i nie regulują kwestii dotyczących wyposażenia zabudowy kubaturowej w infrastrukturę techniczną.

Głównym celem opracowania planu była możliwość lokalizacji farm wiatrowych, lecz pomimo funkcjonowania planu od grudnia 2010 roku do dnia dzisiejszego nie zrealizowano ani jednej elektrowni wiatrowej.

8. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Świątki w obrębie Kalisty z przeznaczeniem pod elektrownie wiatrowe, część „C”

Plan miejscowy położony jest w południowo-zachodniej części gminy i obejmuje teren o powierzchni około 785 ha. Od strony południowej i południowo-zachodniej pokrywa się częściowo z granicą administracyjną gminy i jest zlokalizowany w dwóch obrębach geodezyjnych, mniejsza część położona jest w obrębie Brzydowo, natomiast większa w obrębie Kalisty.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar o następującym zasięgu: od północy i północnego-zachodu granicę stanowi częściowo droga powiatowa, a częściowo tereny zabudowy wsi Brzydowo, wschodnią granicę wyznacza droga wojewódzka i granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pastęki, od południa i zachodu granicę stanowią tereny rolne i leśne. Z opracowania planu zostały wyłączone tereny miejscowości Brzydowo i Kłobia.

W planie przeznaczono tereny pod: zabudowę zagrodową, tereny rolne i lokalizacji elektrowni wiatrowych, zieleń nieurządzoną, tereny kompleksów leśnych, tereny komunikacji, w tym teren drogi wojewódzkiej, tereny drogi powiatowej, tereny dróg gminnych publicznych, tereny dróg gminnych wewnętrznych.

Przez obszar planu przebiegają sieci: wodociągowa, elektroenergetyczne i telekomunikacyjna, brak jest w pobliżu sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym ustalenia planu nie dopuszczają realizacji nowej zabudowy zagrodowej i nie regulują kwestii dotyczących wyposażenia zabudowy kubaturowej w infrastrukturę techniczną.

Głównym celem opracowania planu była możliwość lokalizacji farm wiatrowych, lecz pomimo funkcjonowania planu od grudnia 2010 roku do dnia dzisiejszego nie zrealizowano ani jednej elektrowni wiatrowej.

9. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Worławki w gminie Świątki

Plan obejmuje obszar położony w północnej części gminy nieopodal jeziora Sunia, przy skrzyżowaniu drogi powiatowej z drogą gminną prowadzącą do miejscowości Worławki.

Obszar planu obejmuje jedną działkę geodezyjną i posiada powierzchnie wynoszącą 21,87 ha. Graniczy od północy z drogą gminną prowadzącą do miejscowości Worławki, od wschodu z drogą powiatową, od południa i zachodu z terenami rolniczymi i gruntami leśnymi.

Zgodnie z ustaleniami planu tereny przeznaczono pod: zabudowę zagrodową, zabudowę mieszkalną jednorodzinną, zabudowę mieszkalno-usługową, zieleń, lasy, wody otwarte, komunikację obejmującą drogi gminne i ciągi pieszo-jezdne oraz infrastrukturę obejmującą projektowaną przepompownię ścieków i stacje transformatorowe.

Przez obszar planu przebiegają sieci elektroenergetyczne, a w bardzo bliskim sąsiedztwie sieć wodociągowa. Brak jest w pobliżu sieci kanalizacji sanitarnej, jednak ustalenia planu dopuszczają realizację zbiorników bezodpływowych jako rozwiązanie przejściowe do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej.

Do chwili obecnej nie został zrealizowany podział geodezyjny wynikający z planu, a także nie zrealizowano żadnej zabudowy.

Tabela 5. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w kontekście powierzchni opracowania i udziału w ogólnej powierzchni gminy.

Lp.	Nazwa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Powierzchnia mpzp [ha]	Udział w powierzchni ogólnej mpzp [%]	Udział w powierzchni gminy [%]
1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalnej i usługowej w miejscowości Brzydowo w gminie Świątki.	2,4	0,12	0,015
2	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalnej, usługowej i rekreacyjnej w obrębie Skolity w gminie Świątki.	68,9	3,48	0,42
3	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wzdłuż północno-zachodniego brzegu jeziora Sunia, obręb Worławki i działki nr 18/19, obręb Kwiecewo, gmina Świątki.	16,4	0,83	0,1
4	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Świątki w gminie Świątki (część „A”).	3,74	0,19	0,023
5	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Świątki w gminie Świątki (część „B”).	2,91	0,15	0,02
6	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Świątki w obrębie Włodowo z przeznaczeniem pod elektrownie wiatrowe, część „A”.	517,0	26,15	3,16
7	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Świątki w obrębie Brzydowo z przeznaczeniem pod elektrownie wiatrowe, część „B”.	559,0	28,27	3,41

8	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Świątki w obrębie Kalisty z przeznaczeniem pod elektrownie wiatrowe, część „C”.	785,0	39,7	4,79
9	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Worławki w gminie Świątki.	21,87	1,11	0,13
Razem		1 977,22	100	12,07

Źródło: opracowanie własne.

Analiza powyższej tabeli wykazała, że w granicach gminy Świątki obowiązuje obecnie dziewięć planów miejscowych.

Największą powierzchnią wyróżnia się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Świątki w obrębie Kalisty z przeznaczeniem pod elektrownie wiatrowe, część „C”, obejmujący w swoim obszarze powierzchnię około 785 ha, co stanowi 4,79 % całkowitej powierzchni gminy Świątki i aż 39,7 % powierzchni ogólnej wszystkich miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Planem o najmniejszej powierzchni jest Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalnej i usługowej w miejscowości Brzydowo w gminie Świątki, którego powierzchnia wynosi 2,4 ha, co stanowi zaledwie 0,015 % całkowitej powierzchni gminy i 0,12 % powierzchni ogólnej wszystkich planów miejscowych.

Z analizy tabeli 5 wynika, że porównując powierzchnię planów do obszaru gminy ok. 12% powierzchni gminy posiada obowiązujące plany miejscowe, co jest wynikiem znacznej powierzchni uprawianych gruntów rolnych i powierzchni lasów oraz wód powierzchniowych.

Analiza przeznaczenia terenów w planach miejscowych i zestawienia powierzchni zawarte w tabeli 5 wykazują, że z pośród dziewięciu mpzp tylko trzy z przeznaczeniem pod elektrownie wiatrowe posiadają łączną powierzchnię wynoszącą około 1 861 ha, co stanowi 11,36 % całkowitej powierzchni gminy Świątki i aż 94,12 % powierzchni ogólnej wszystkich miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Warty uwagi jest fakt, że trzy największe plany wskazane powyżej nie wyznaczają żadnych nowych terenów pod zabudowę, a jedynie stwarzają możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych, co powoduje, że znaczne obszary gminy wynoszące 11,36 % jej powierzchni są wyłączone z możliwości zabudowy, a taki stan rzeczy zdecydowanie nie sprzyja rozwojowi gminy tym bardziej, że plany „pod elektrownie wiatrowe” obowiązują już prawie dziewięć lat, a do dnia dzisiejszego nie zrealizowano ani jednej inwestycji związanej z energetyką wiatrową.

Wyłączając z analizy trzy mpzp z przeznaczeniem pod elektrownie wiatrowe, gmina Świątki dysponuje sześcioma planami, które wyznaczają tereny pod różne funkcje związane z zabudową kubaturową, przy czym dominującymi są tereny zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej. Powierzchnia łączna tych sześciu mpzp wynosi 116,22 ha, co stanowi zaledwie 0,71 % całkowitej powierzchni gminy Świątki i 5,88 % powierzchni ogólnej wszystkich planów.

Powierzchnia gminy objęta zaledwie w 0,71 % planami miejscowymi stanowi niewątpliwie niewielki odsetek, który nie wpływa pozytywnie na jakość prowadzonej polityki przestrzennej, gdyż brak jednoznacznych zasad inwestowania określonych prawem

miejscowym nie zachęca potencjalnych inwestorów do lokalizowania swoich inwestycji na terenie gminy, szczególnie chcących prowadzić działalność gospodarczą, a brak lub niewielka ilość średniej i małej działalności gospodarczej powoduje z kolei brak lub zbyt małą liczbę miejsc pracy na terenie gminy, co w konsekwencji przyczynia się do odpływu mieszkańców, szczególnie w wieku produkcyjnym z terenu gminy i brakiem zainteresowania terenami budowlanymi, szczególnie mieszkaniowymi.

Nie można jednak uznać, że jest to jedyna przyczyna braku realizacji inwestycji na terenach objętych ustaleniami planów. Pośrednia przyczyna tkwi w niedostatecznym uzbrojeniu technicznym terenów, szczególnie w zakresie gospodarki ściekowej, a ponadto niejednokrotnie tereny położone są w pewnym oddaleniu od zwartej zabudowy, co znacznie utrudnia zainwestowanie, szczególnie w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

3.3. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W celu oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Świątki przeprowadzono analizę zgodności poszczególnych planów z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz rozporządzenia wykonawczego, 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 (PiZP) nie jest jednoznaczna. Zmiany w orzecznictwie dotyczącym interpretowania przepisów ustawy w zakresie np. wskaźnika intensywności zabudowy (orzecznictwo z okresu 2012 – 2014 r.) i w konsekwencji szereg rozstrzygnięć nadzorczych dotyczących ustaleń planów miejscowych spowodowały zmianę sposobu zapisu ustaleń planów dotyczących parametrów przyszłej zabudowy.

Podchodząc do zagadnienia czysto formalnie należałoby stwierdzić, że wszystkie plany miejscowe uchwalone przed tym okresem nie spełniają wymagań ustawowych. Należy przede wszystkim wziąć pod uwagę stan prawny w jakim te plany zostały opracowane i uchwalone, cel opracowania i stopień zaawansowania realizacji planów. Ważny jest również aspekt praktyczny, tzn. sposób korzystania z ustaleń planów jako podstawy do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę. Zatem analiza zgodności planów miejscowych powinna mieć znacznie szerszy kontekst niż tylko wynikający z przepisów art. 32 ust. 3 ustawy o PiZP.

Ocena aktualności planów miejscowych pod kątem zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy opierała się na diagnozie zmian wynikających z obserwacji procesów inwestycyjnych na terenie gminy. Oceny dokonano w podejściu heurystycznym, bazując na doświadczeniach urbanistycznych. Metodę badawczą należy uznać za właściwą z punktu widzenia postawionego celu – na podstawie trudnych do sparametryzowania obserwacji metoda zwraca wynik o dużym współczynniku prawdopodobieństwa.

Ocenę aktualności planów miejscowych zawarto w tabeli 6.

Tabela 6. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Świątki.

Lp.	Nazwa mpzp	Data uchwały	Zgodność planu z wymogami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Ocena aktualności planu w kontekście zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy
1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalnej i usługowej w miejscowości Brzydowo w gminie Świątki.	29.06.2007	Plan uchwalony na podstawie ustawy o PiZP z 2003 r., ustalenia nie spełniają wymagań art. 15 ustawy w zakresie zasad ochrony krajobrazu i uzasadnienia.	Plan do chwili obecnej nie został zrealizowany ani w zakresie podziałów, ani w zakresie realizacji zabudowy kubaturowej – <u>plan nie wymaga interwencji.</u>
2	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalnej, usługowej i rekreacyjnej w obrębie Skolity w gminie Świątki.	29.06.2007	Plan uchwalony na podstawie ustawy o PiZP z 2003 r., ustalenia nie spełniają wymagań art. 15 ustawy w zakresie zasad ochrony krajobrazu i uzasadnienia.	Plan na dzień dzisiejszy został zrealizowany w zakresie podziału geodezyjnego, natomiast w zakresie inwestycyjno-budowlanym została wykonana na części terenu sieć wodociągowa i elektroenergetyczna bez zabudowy kubaturowej – <u>plan nie wymaga interwencji.</u>
3	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wzdłuż północno-zachodniego brzegu jeziora Sunia, obręb Worławki i działki nr 18/19, obręb Kwiecewo, gmina Świątki.	18.06.2008	Plan uchwalony na podstawie ustawy o PiZP z 2003 r., ustalenia nie spełniają wymagań art. 15 ustawy w zakresie zasad ochrony krajobrazu i uzasadnienia .	Na obszarze planu został zrealizowany podział geodezyjny, natomiast w zakresie inwestycyjno-budowlanym na terenie położonym w obrębie Worławki zrealizowano kilka budynków i wydano kilka pozwoleń na budowę, natomiast na terenie położonym w obrębie Kwiecewo nie zrealizowano żadnej zabudowy kubaturowej – <u>plan wymaga zmiany ze względu na wyłączenie części działek z możliwości zabudowy.</u>
	<u>Plan w trakcie częściowej zmiany</u>			
4	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Świątki w gminie Świątki (część „A”).	20.10.2009	Plan uchwalony na podstawie ustawy o PiZP z 2003 r., ustalenia nie spełniają wymagań art. 15 ustawy w zakresie zasad ochrony krajobrazu i uzasadnienia.	Plan do chwili obecnej nie został zrealizowany ani w zakresie podziałów, ani w zakresie realizacji zabudowy kubaturowej – <u>plan nie wymaga interwencji .</u>

5	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Świątki w gminie Świątki (część „B”).	20.10.2009	Plan uchwalony na podstawie ustawy o PiZP z 2003 r., ustalenia nie spełniają wymagań art. 15 ustawy w zakresie zasad ochrony krajobrazu i uzasadnienia.	Plan do chwili obecnej nie został zrealizowany ani w zakresie podziałów, ani w zakresie realizacji zabudowy kubaturowej – <u>plan nie wymaga interwencji.</u>
6	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Świątki w obrębie Włodowo z przeznaczeniem pod elektrownie wiatrowe, część „A”.	21.09.2010	Plan uchwalony na podstawie ustawy o PiZP z 2003 r., ustalenia nie spełniają wymagań art. 15 ustawy w zakresie zasad ochrony krajobrazu i uzasadnienia.	Głównym celem planu jest możliwość lokalizacji farm wiatrowych, lecz pomimo obowiązywania planu od około 10 lat do dnia dzisiejszego nie zrealizowano żadnej elektrowni wiatrowej – <u>plan wymaga zmiany ze względu na brak możliwości realizacji nowej zabudowy kubaturowej oraz nie uwzględnienie części istniejącej zabudowy zagrodowej i oznaczenie jej jako tereny rolne, co skutkuje uniemożliwieniem realizacji jakichkolwiek procesów inwestycyjno-budowlanych.</u>
Plan w trakcie częściowej zmiany				
7	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Świątki w obrębie Brzydowo z przeznaczeniem pod elektrownie wiatrowe, część „B”.	21.09.2010	Plan uchwalony na podstawie ustawy o PiZP z 2003 r., ustalenia nie spełniają wymagań art. 15 ustawy w zakresie zasad ochrony krajobrazu i uzasadnienia.	Głównym celem planu jest możliwość lokalizacji farm wiatrowych, lecz pomimo obowiązywania planu od około 10 lat do dnia dzisiejszego nie zrealizowano żadnej elektrowni wiatrowej – <u>plan wymaga zmiany ze względu na brak możliwości realizacji nowej zabudowy kubaturowej oraz nie uwzględnienie części istniejącej zabudowy zagrodowej i oznaczenie jej jako tereny rolne, co skutkuje uniemożliwieniem realizacji jakichkolwiek procesów inwestycyjno-budowlanych.</u>
8	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Świątki w obrębie Kalisty z przeznaczeniem pod elektrownie wiatrowe,	21.09.2010	Plan uchwalony na podstawie ustawy o PiZP z 2003 r., ustalenia nie spełniają wymagań art. 15 ustawy w zakresie zasad ochrony	Głównym celem planu jest możliwość lokalizacji farm wiatrowych, lecz pomimo obowiązywania planu od około 10 lat do dnia dzisiejszego nie

	część „C”.		krajobrazu i uzasadnienia.	zrealizowano żadnej elektrowni wiatrowej – plan wymaga zmiany ze względu na brak możliwości realizacji nowej zabudowy kubaturowej oraz nie uwzględnienie części istniejącej zabudowy zagrodowej i oznaczenie jej jako tereny rolne, co skutkuje uniemożliwieniem realizacji jakichkolwiek procesów inwestycyjno-budowlanych.
9	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Worławki w gminie Świątki.	19.04.2011	Plan uchwalony na podstawie ustawy o PiZP z 2003 r., ustalenia nie spełniają wymagań art. 15 ustawy w zakresie zasad ochrony krajobrazu i uzasadnienia.	Plan do chwili obecnej nie został zrealizowany ani w zakresie podziałów, ani w zakresie realizacji zabudowy kubaturowej – plan nie wymaga interwencji.

Źródło: opracowanie własne.

Analiza powyższej tabeli 6 wykazała, że żaden z pośród dziewięciu obowiązujących planów miejscowych nie został zrealizowany w całości, czyli w zakresie podziałów jak i zabudowy.

Pięć z pośród dziewięciu planów ze względu na aktualne uwarunkowania i stan zagospodarowania terenów nie wymaga interwencji (zmiany), natomiast cztery plany wymagają interwencji. Trzy plany „z przeznaczeniem pod elektrownie wiatrowe” wymagają całkowitej zmiany, czyli obejmującej tekst i rysunek planu, natomiast Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wzdłuż północno-zachodniego brzegu jeziora Sunia, obręb Worławki i działki nr 18/19, obręb Kwiecewo, gmina Świątki wymaga zmiany tekstu uchwały, gdyż część graficzna planu w zakresie podziału została zrealizowana, a zapisy planu uniemożliwiają zabudowę na niektórych już wydzielonych działkach.

Stopień realizacji sześciu planów (z wyłączeniem trzech tzw. „wiatrakowych”) zamieszczonych w tabeli 6 pod poz. nr 1, 2, 3, 4, 5, 9 jest zróżnicowany. Na obszarze czterech mpzp nie zrealizowano ani podziału, ani zabudowy kubaturowej, na obszarze jednego planu zrealizowano sam podział geodezyjny bez zabudowy, natomiast w granicach jednego planu zamieszczonego w powyższej tabeli pod poz. 3 zrealizowano podział geodezyjny i kilka obiektów kubaturowych.

Trzy plany miejscowe „z przeznaczeniem pod elektrownie wiatrowe” w obrębach Włodowo, Brzydowo, Kalisty wymaga zmiany ze względu na brak możliwości realizacji nowej zabudowy kubaturowej oraz nie uwzględnienie części istniejącej zabudowy zagrodowej i oznaczenie jej jako tereny rolne, co skutkuje uniemożliwieniem realizacji jakichkolwiek procesów inwestycyjno-budowlanych w istniejących siedliskach.

Zgodnie z informacjami Urzędu Gminy obecnie są prowadzone prace planistyczne nad jednym „nowym” planem w obrębie Brzydowo i dwie częściowe zmiany planów zamieszczonych pod poz. 3 i 6 powyższej tabeli.

3.4. Wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W latach 2015 – 2018, czyli w okresie objętym analizą wpłynęło do Urzędu Gminy w Świątkach osiem wniosków osób fizycznych dotyczących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których wykaz zamieszczono w poniższej tabeli 7.

Tabela 7. Wykaz wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Świątki według dat złożenia.

Lp.	Data złożenia wniosku	Oznaczenie działek geodezyjnych	Skrócona treść wniosku	Uwagi dotyczące wniosku
1	09.03.2015	dz. nr od 7/3 do 7/28	<u>Wniosek o opracowanie mpzp.</u> Przeznaczenie terenu wskazanych działek pod zabudowę mieszkaniową.	Wniosek oczekuje na realizację. Konieczna częściowa zmiana SUIKZP Gminy.
2	17.07.2015	dz. nr 57, 75, 77/4, 83/4, 95, 113, 122/5, 125, 126	<u>Wniosek o zmianę mpzp.</u> Prośba o wykreślenie zapisu dotyczącego przeznaczenia wskazanych działek pod elektrownie wiatrowe jak i tereny mieszkalno-usługowe. Działki objęte wnioskiem są i będą użytkowane rolniczo, a powyższe zapisy ograniczają uzyskanie pomocy z funduszy unijnych.	Wniosek oczekuje na realizację.
3	11.01.2016	dz. nr 43/5	<u>Wniosek o zmianę mpzp.</u> Przekształcenie gruntu wnioskowanej działki na działkę rekreacyjną.	Wniosek oczekuje na realizację. Konieczna zmiana SUIKZP Gminy.
4	11.04.2018	dz. nr 163/26	<u>Wniosek o zmianę mpzp.</u> Możliwość realizacji budynku rekreacji indywidualnej wraz z towarzyszącym budynkiem gospodarczo-garażowym.	Wniosek uwzględniony – obecnie prowadzone są prace planistyczne nad częściową zmianą mpzp w granicach wskazanej we wniosku działki.
5	9.10.2018	dz. nr 296/1, 296/7, 296/8	<u>Wniosek o zmianę mpzp.</u> Obowiązujący plan nie uwzględnia istniejącego i funkcjonującego siedliska jako teren mieszkalny, mieszkalno-usługowy lub obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym. Brak możliwości rozwoju istniejącego siedliska i niezgodność ze stanem faktycznym.	Wniosek uwzględniony – obecnie prowadzone są prace planistyczne nad częściową zmianą mpzp w granicach wskazanych we wniosku działek.

6	16.11.2018	dz. nr163/31, 163/32	<u>Wniosek o zmianę mpzp.</u> Możliwość realizacji budynków rekreacji indywidualnej wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczo-garażowymi w granicach terenów ML.10, ML.11, ML.14. Zmiana szerokości przejścia pieszego KX.24 z 4 m na 2 m.	Wniosek oczekuje na realizację.
7	19.11.2018	dz. nr 163/29	<u>Wniosek o zmianę mpzp.</u> Możliwość realizacji budynków rekreacji indywidualnej wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczo-garażowymi w granicach terenów ML.10, ML.11, ML.14. Zmiana szerokości przejścia pieszego KX.24 z 4 m na 2 m.	Wniosek oczekuje na realizację.
8	19.11.2018	dz. nr 163/30	<u>Wniosek o zmianę mpzp.</u> Możliwość realizacji budynków rekreacji indywidualnej wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczo-garażowymi w granicach terenów ML.10, ML.11, ML.14. Zmiana szerokości przejścia pieszego KX.24 z 4 m na 2 m.	Wniosek oczekuje na realizację.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Świątki.

Z analizy powyższej tabeli wynika, że z ośmiu złożonych wniosków tylko jeden dotyczy opracowania zupełnie nowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast pozostałych siedem wniosków dotyczy zmiany już obowiązujących planów, z czego cztery dotyczą tego samego opracowania.

W chwili obecnej są realizowane dwie fragmentaryczne zmiany planów na skutek złożonych wniosków. Ponadto realizacja dwóch kolejnych wniosków wymaga wcześniejszej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, natomiast pozostałe cztery wnioski czekają na realizację.

Rada Gminy podjęła Uchwałę Nr V/37/2019 z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świątki, co umożliwi w przyszłości realizację dwóch wspomnianych powyżej wniosków, a przede wszystkim zainicjuje składanie kolejnych wniosków dotyczących zmian w Studium jak i opracowania oraz zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4. DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO (CP) I DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY (WZ)

4.1. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Zgodnie z ustawą z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, każda zmiana zagospodarowania terenu związana z budową obiektu budowlanego lub wykonaniem innych robót budowlanych oraz zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wymaga ustalenia – w drodze decyzji – warunków zabudowy. Inwestycje celu publicznego, w przypadku braku planu miejscowego, lokalizuje się na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

4.1.1. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim

W związku z art. 57 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Marszałek Województwa Warmińsko-Mazurskiego prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim.

Zgodnie z informacją Urzędu Marszałkowskiego w Olsztynie uzyskaną przez Urząd Gminy Świątki w analizowanym okresie od 2015 roku do 2018 roku Marszałek Województwa Warmińsko-Mazurskiego nie wydał żadnej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim na terenie gminy Świątki.

4.1.2. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych

W związku z art. 57 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Wojewoda Warmińsko-Mazurskiego prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych.

Zgodnie z informacją Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie uzyskaną przez Urząd Gminy Świątki w analizowanym okresie od 2015 roku do 2018 roku Wojewoda Warmińsko-Mazurski nie wydał żadnej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych w granicach gminy Świątki.

4.1.3. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym

W związku z art. 57 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Wójt Gminy Świątki prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym.

Wykaz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych przez Wójta Gminy Świątki w latach 2015 – 2018 zamieszczono w tabeli 8.

Tabela 8. Wykaz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych przez Wójta Gminy Świątki w latach 2015 – 2018.

Lp.	Data wpływu wniosku	Data wydania decyzji	Obręb geodezyjny terenu inwestycji	Rodzaj inwestycji
2015				
1	12.05.2015	16.06.2015	Kwiecewo	Zmiana sposobu użytkowania części użytkowej budynku polegająca na zmianie w części parteru budynku pomieszczeń szkolnych na 3 lokale mieszkalne.
2	25.06.2015	30.07.2015	Włodowo	Budowa elektroenergetycznej linii kablowej nn 0,4 kV oraz złącza kablowo-pomiarowego.
3	29.10.2015	01.12.2015	Gołogóra	Budowa elektroenergetycznej linii kablowej nn 0,4 kV oraz złącza kablowo-pomiarowego.
4	14.12.2015	12.01.2016	Świątki	Budowa odcinka drogi kategorii gminnej klasy technicznej D – dojazdowa.
2016				
1	25.01.2016	24.02.2016	Świątki	Rozbudowa Przedszkola Samorządowego o budynek z pomieszczeniami do opieki nad dziećmi do lat 3.
2	18.08.2016	22.08.2016	Brzydowo	Budowa budynku świetlicy.
3	30.08.2016	17.10.2016	Worławki	Budowa elektroenergetycznej linii kablowej SN 15 kV wraz z infrastrukturą.
4	07.09.2016	26.10.2016	Kalisty, Włodowo	Budowa sieci wodociągowej dla zabudowy mieszkalnej.
5	29.12.2016	10.02.2017	Świątki	Budowa obiektu sportowo-rekreacyjnego z zapleczem szatniowym.
2017				
1	24.03.2017	20.06.2017	Świątki	Budowa stacji bazowej telefonii komórkowej
2	04.05.2017	13.09.2017	Różynka	Przebudowa linii elektroenergetycznej napowietrznej na linię kablową nN 0,4

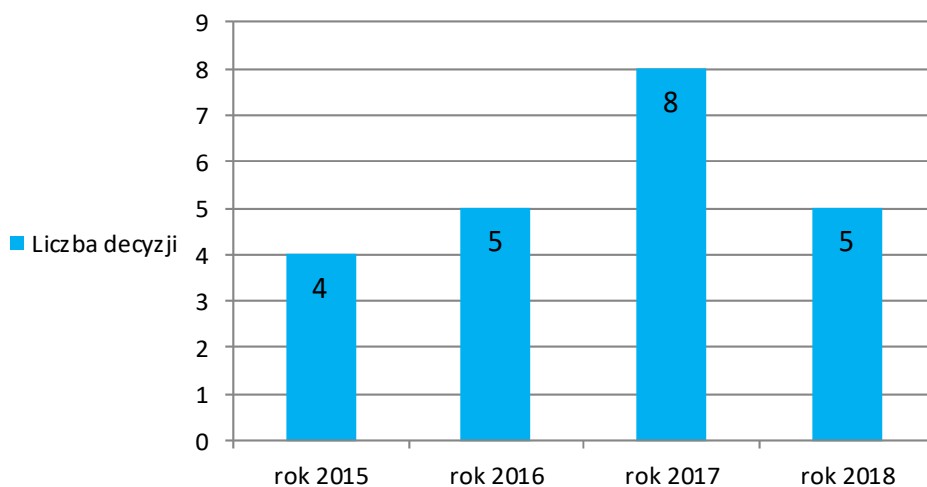
				kV w związku z modernizowaną linią napowietrzną WN 110 kV relacji GPZ Mątki-GPZ Lidzbark Warmiński
3	18.05.2017	18.02.2019	Różynka	Budowa stacji bazowej telefonii komórkowej
4	22.06.2017	27.09.2017	Świątki	Budowa elektroenergetycznej sieci kablowej nN 0,4 kV
5	06.07.2017	15.09.2017	Worławki	Budowa linii elektroenergetycznej sieci kablowej nN 0,4 kV
6	08.08.2017	19.12.2017	Brzydowo	Budowa elektroenergetycznej linii kablowej SN 15 kV wraz z infrastrukturą na terenie gminy
7	10.10.2017	11.12.2017	Skolity	Budowa wieży widokowej
8	18.10.2017	13.12.2017	Różynka	Przebudowa odcinka elektroenergetycznej linii napowietrznej SN 15 kV na linię kablową SN 15 kV
2018				
1	24.01.2018	05.04.2018	Różynka	Przebudowa napowietrznej linii elektroenergetycznej nN na kablową linię elektroenergetyczną nN
2	11.06.2018	11.08.2018	Kwiecwo	Budowa stacji bazowej telefonii komórkowej
3	31.10.2018	20.12.2018	Różynka	Budowa sieci elektroenergetycznej SN 15kV, sieci elektroenergetycznej nN 0,4 kV, słupa linii napowietrznej SN oraz stacji transformatorowej SN/nN
4	07.11.2018	12.12.2018	Świątki	Nadbudowa, przebudowa oraz zmiana sposobu użytkowania części budynku związanego z usługami oświaty (budynku Gminnej Biblioteki Publicznej) na usługi związane z bezpieczeństwem publicznym (garaż dla pojazdów Ochotniczej Straży Pożarnej)
5	07.12.2018	05.02.2019	Różynka	Przebudowa linii napowietrznej SN na linię kablową SN w związku z modernizowaną linią napowietrzną WN 110kV relacji GPZ Mątki-GPZ Lidzbark Warmiński

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Świątki.

Szczegółową analizą objęto okres od stycznia 2015 r. do grudnia 2018 r. W analizowanym czasie wydano łącznie 22 decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego stanowią niewielki odsetek wszystkich wydanych decyzji w analizowanym okresie. Najwięcej decyzji celu publicznego wydano w roku 2017 analizowanego okresu – 8 sztuk, natomiast najmniej decyzji wydano w roku 2015 – 4 sztuki.

Rysunek 4. Liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydana w poszczególnych latach analizowanego okresu.



Źródło: opracowanie własne.

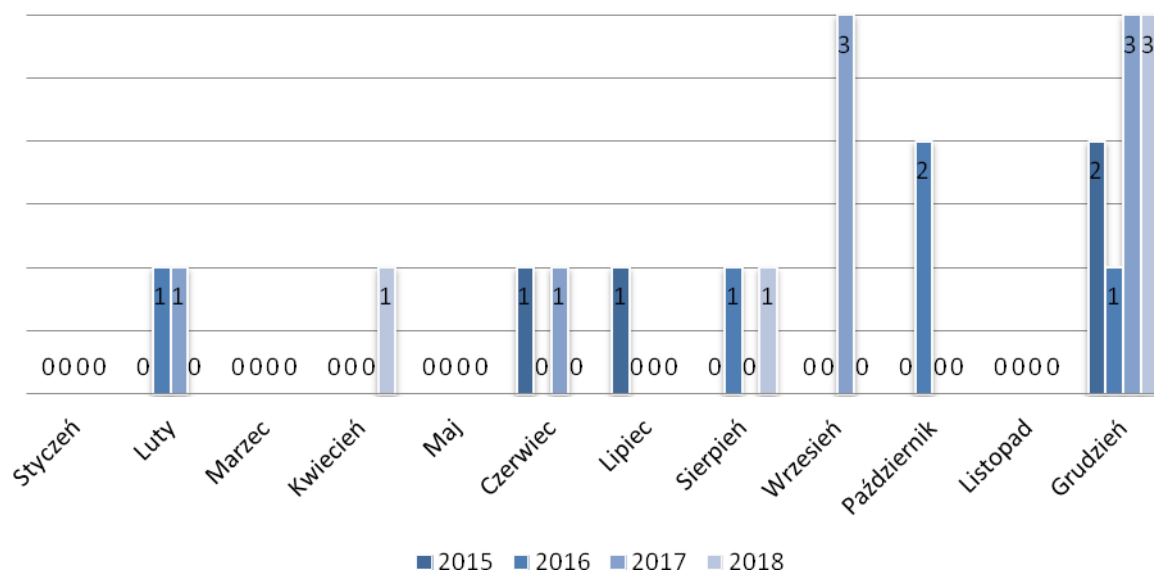
W całym analizowanym okresie najwięcej decyzji wydano w miesiącu grudniu – łącznie 9 sztuk, najmniej natomiast wydano w kwietniu i lipcu – po 1 decyzji. Średnio wydawano około pół decyzji miesięcznie, jednakże w roku 2015 zdarzał się dłuższy okres wynoszący pięć miesięcy, w których nie wydano żadnej decyzji celu publicznego.

Tabela 9. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z podziałem na poszczególne miesiące i lata.

OKRES	2015	2016	2017	2018	RAZEM
Styczeń	0	0	0	0	0
Luty	0	1	1	0	2
Marzec	0	0	0	0	0
Kwiecień	0	0	0	1	1
Maj	0	0	0	0	0
Czerwiec	1	0	1	0	2
Lipiec	1	0	0	0	1
Sierpień	0	1	0	1	2
Wrzesień	0	0	3	0	3
Październik	0	2	0	0	2
Listopad	0	0	0	0	0
Grudzień	2	1	3	3	9
RAZEM	4	5	8	5	22
Max	2	2	3	3	10
Min	0	0	0	0	0
Średnia	0,33	0,42	0,67	0,42	0,46

Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 5. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z podziałem na poszczególne miesiące i lata.



Źródło: opracowanie własne.

Analizując rodzaj inwestycji, najwięcej decyzji wydano na budowę, rozbudowę lub przebudowę sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia – 11 sztuk w analizowanym okresie co stanowi 50 % wszystkich wydanych decyzji celu publicznego. Cztery decyzje wydano dla obiektów kubaturowych, co stanowi 18,2 % wydanych decyzji, trzy decyzje wydano na budowę stacji bazowych telefonii komórkowej, co stanowi 13,6 % wydanych decyzji, natomiast pozostałe cztery decyzje wydano na różne inne inwestycje t.j.: budowa drogi, budowa sieci wodociągowej, budowa obiektu sportowego z zapleczem i budowa wieży widokowej.

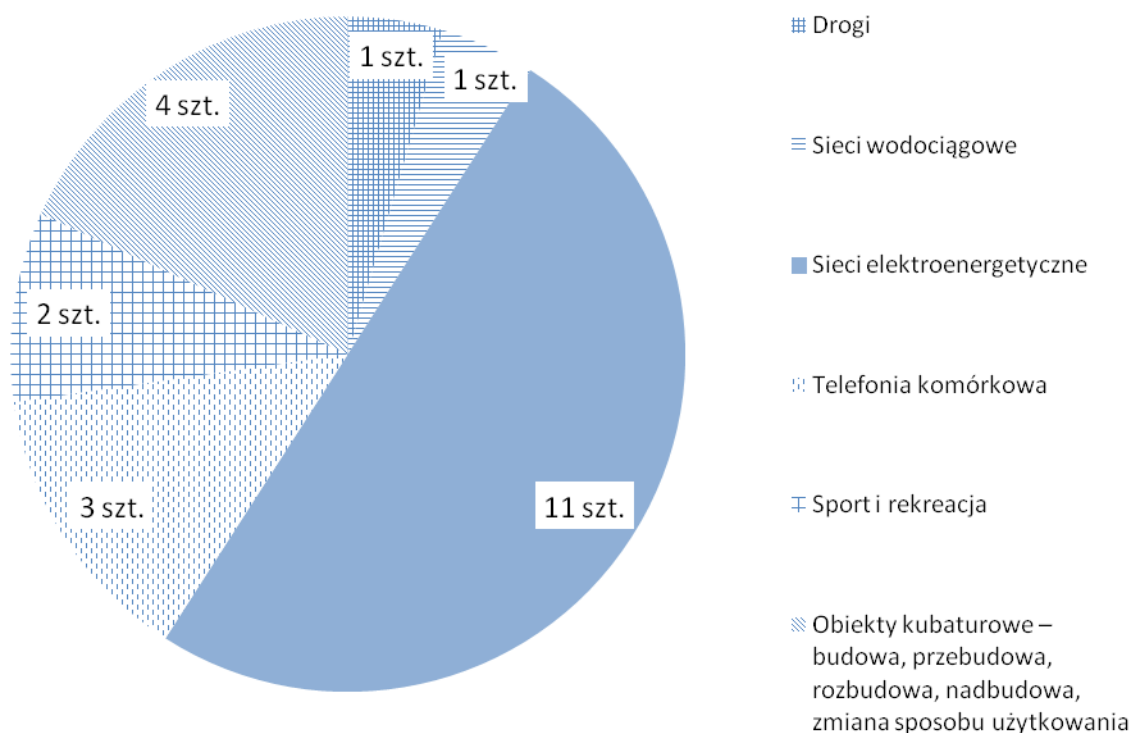
Tabela 10. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z uwzględnieniem rodzaju inwestycji.

Lp.	Typ inwestycji	Liczba decyzji [szt.]	Udział [%]
1	Drogi	1	4,5
2	Sieci wodociągowe	1	4,5
3	Sieci elektroenergetyczne	11	50
4	Telefonia komórkowa	3	13,7
5	Sport i rekreacja	2	9,1
6	Obiekty kubaturowe – budowa, przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, zmiana sposobu użytkowania	4	18,2
RAZEM		22	100

Źródło: opracowanie własne.

Przewaga decyzji związanych z infrastrukturą techniczną świadczy o stałym rozwoju zaplecza infrastrukturalnego i wiąże się z rozprzestrzenianiem jednostek osadniczych. Na poniższym rysunku 6 przedstawiono graficznie strukturę wydanych decyzji z uwzględnieniem podziału na typ inwestycji.

Rysunek 6. Liczba decyzji z podziałem na rodzaj inwestycji.



Źródło: opracowanie własne.

Analiza ilości wydanych decyzji w poszczególnych obrębach na obszarze gminy prowadzi do wniosku, że zdecydowanie najwięcej decyzji w badanym okresie wydano w obrębie Świątki, czyli centralnym ośrodku gminy stanowiącym największą jednostkę osadniczą pod względem liczby ludności, a także w obrębie Różynka, leżącym w południowo-wschodniej części gminy, który również należy do jednego z liczniejszych pod względem liczby ludności ośrodków osadniczych gminy.

Wartym uwagi jest fakt, że aż w pięciu obrębach geodezyjnych w latach 2015-2018 nie wydano ani jednej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, a obręby te nie posiadają praktycznie żadnego pokrycia planami miejscowymi co świadczy, że w obrębach tych jest bardzo mały ruch inwestycyjny lub nie ma go zupełnie.

W tabeli 11 przedstawiono liczbę wydanych decyzji w poszczególnych obrębach geodezyjnych.

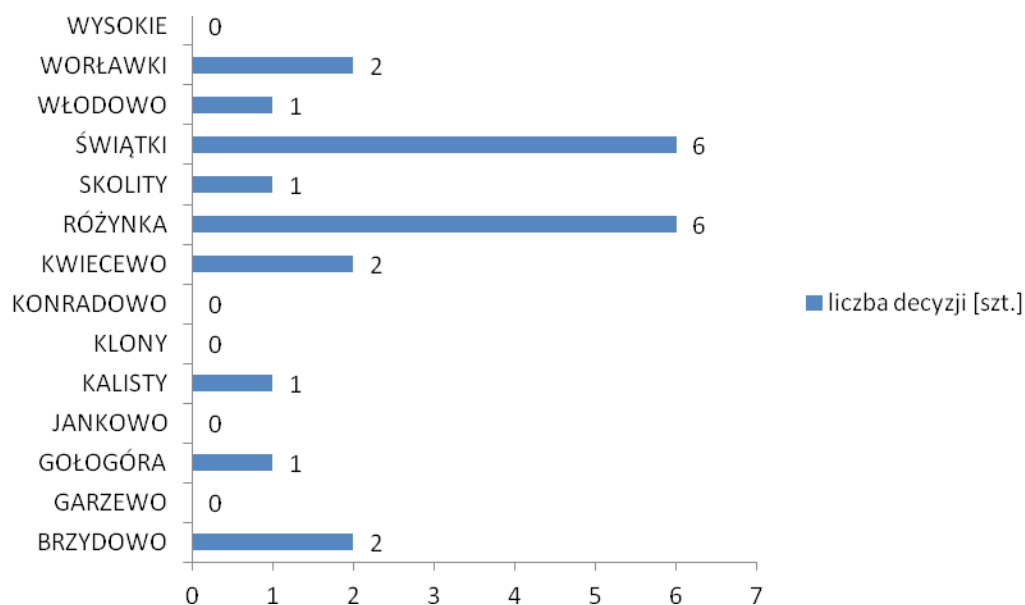
Tabela 11. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w poszczególnych obrębach geodezyjnych.

Lp.	Obręb geodezyjny	Liczba decyzji [szt.]	Udział [%]
1	BRZYDOWO	2	9,1
2	GARZEWO	0	0
3	GOŁOGÓRA	1	4,5
4	JANKOWO	0	0
5	KALISTY	1	4,5
6	KLONY	0	0
7	KONRADOWO	0	0
8	KWIECEWO	2	9,1
9	RÓŻYNKA	6	27,3
10	SKOLITY	1	4,5
11	ŚWIĄTKI	6	27,3
12	WŁODOWO	1	4,5
13	WORŁAWKI	2	9,1
14	WYSOKIE	0	0
RAZEM		22	100

Źródło: opracowanie własne.

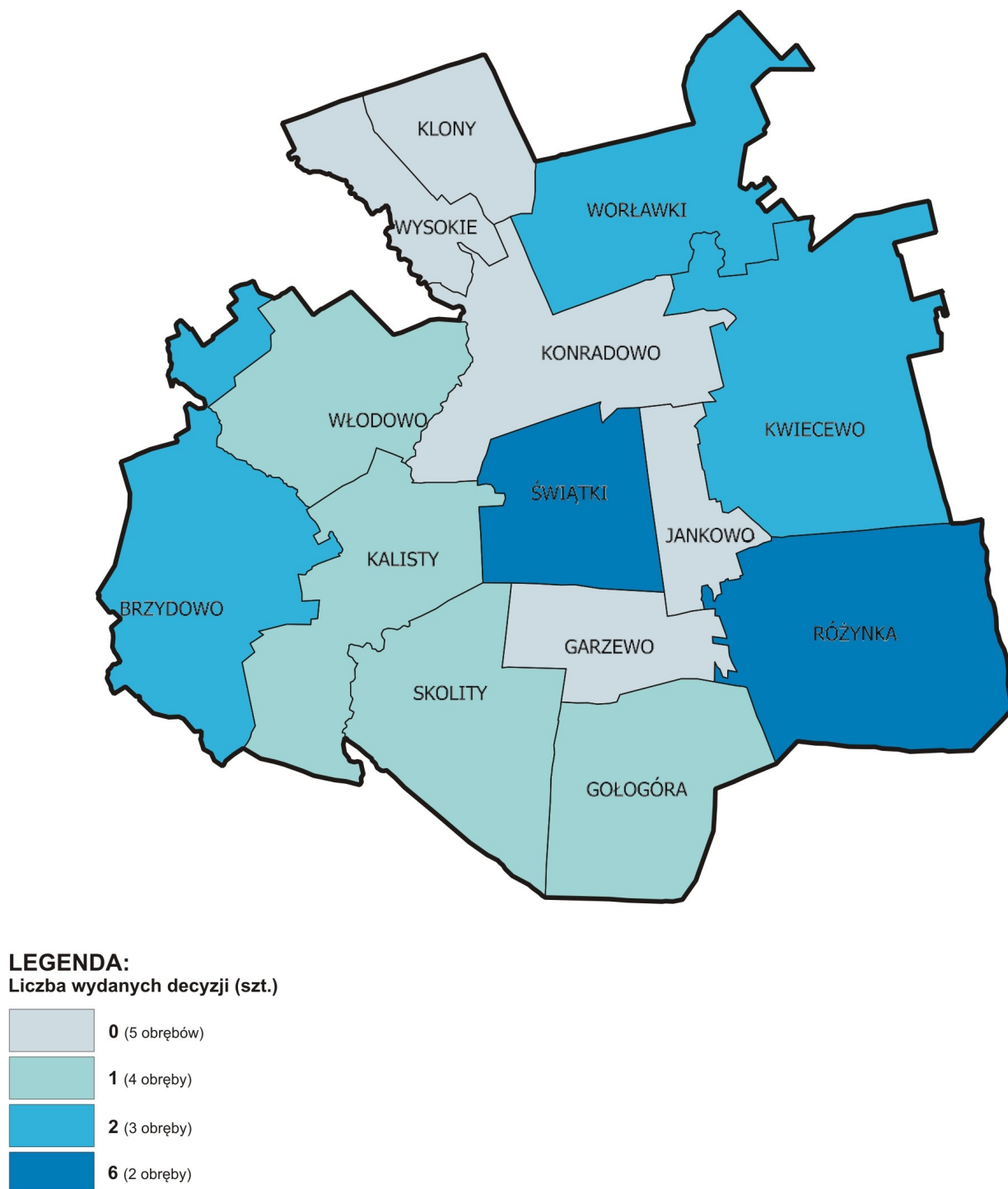
Na poniższym rysunku 7 przedstawiono liczbę wydanych decyzji w poszczególnych obrębach geodezyjnych, natomiast na rysunku 8 zobrazowano wydane decyzje na mapie gminy.

Rysunek 7. Liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z podziałem na obręb geodezyjne.



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 8. Rozmieszczenie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w odniesieniu do obrębów geodezyjnych na obszarze gminy Świątki.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUGiK.

Rozpatrując ilość decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w kontekście poszczególnych obrębów, można stwierdzić, iż wielkości te rozkładają się bardzo różnie. W pięciu obrębach geodezyjnych nie wydano żadnej decyzji w analizowanym okresie, tj. w Garzewie, Jankowie, Klonach, Konradowie i Wysokich. Najwięcej decyzji wydano w obrębie Świątki i Różynka po 6 sztuk, co stanowi łącznie 54,5 % wszystkich wydanych decyzji na terenie gminy. Ponadto w trzech obrębach wydano po 2 decyzje i w czterech obrębach po 1 decyzji.

Średnia wydawanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla jednego obrębu ewidencyjnego wyniosła około 1,6 decyzji w analizowanym okresie.

4.2. Decyzje o warunkach zabudowy

Zgodnie z ustawą z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, każda zmiana zagospodarowania terenu związana z budową obiektu budowlanego lub wykonaniem innych robót budowlanych oraz zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wymaga ustalenia – w drodze decyzji – warunków zabudowy.

Obowiązujący stan prawny nie wymaga niestety, aby decyzja o warunkach zabudowy była zgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jak to się dzieje w przypadku opracowywanych miejscowych planów. Taki stan rzeczy prowadzi w wielu przypadkach do zakłócenia istniejącego ładu przestrzennego.

Często obserwowana presja inwestycyjna na obszarach nieuzbrojonych w jakąkolwiek infrastrukturę lub cennych przyrodniczo, jest niemożliwa do zahamowania/ograniczenia. Prowadzi ona do konfliktów przestrzennych oraz powoduje nieuzasadnione nakłady na infrastrukturę zarówno komunikacyjną, jak i techniczną. Pokrycie planami miejscowymi jak największej powierzchni gminy, umożliwi harmonijny rozwój zagospodarowania oraz osiągnięcie właściwej jakości przestrzeni, uwzględniając występujące na danym obszarze uwarunkowania oraz realizując ustalone kierunki zagospodarowania.

Wykaz decyzji o warunkach zabudowy wydanych przez Wójta Gminy świątki w latach 2015 – 2018 z podziałem na typ i rodzaj inwestycji zamieszczono poniżej w tabeli 12.

Tabela 12. Wykaz decyzji o warunkach zabudowy wydanych przez Wójta Gminy świątki w latach 2015 – 2018 z podziałem na typ i rodzaj inwestycji.

Lp.	Typ inwestycji	Obręb geodezyjny terenu inwestycji	Rodzaj inwestycji
2015			
1	Budowa	Gołogóra	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2	Budowa	Gołogóra	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
3	Budowa	Kalisty	Staw
4	Budowa	Świątki	Zabudowa usługowa
5	Przebudowa	Skolity	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
6	Zmiana sposobu użytkowania	Kwiecewo	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
7	Zmiana sposobu użytkowania	Gołogóra	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
8	Rozbudowa	Kwiecewo	Zabudowa gospodarcza i garażowa

9	Budowa	Świątki	Zabudowa usługowa
10	Zmiana sposobu użytkowania	Świątki	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
11	Budowa	Gołogóra	Infrastruktura komunikacyjna (drogowa)
12	Budowa	Worławki	Zabudowa gospodarcza i garażowa
13	Budowa	Kwiecewo	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
14	Budowa	Świątki	Infrastruktura techniczna
15	Rozbudowa	Kalisty	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
16	Budowa	Gołogóra	Zagospodarowanie terenu
17	Zmiana sposobu użytkowania	Konradowo	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
18	Budowa	Gołogóra	Infrastruktura techniczna
19	Budowa	Gołogóra	Zabudowa gospodarcza i garażowa
20	Budowa	Garzewo	Staw
21	Budowa	Worławki	Zabudowa gospodarcza i garażowa
22	Budowa	Gołogóra	Zabudowa zagrodowa
23	Budowa	Skolity	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2016			
1	Budowa	Skolity	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2	Budowa	Skolity	Zabudowa gospodarcza i garażowa
3	Zmiana sposobu użytkowania	Różynka	Zagospodarowanie terenu
4	Budowa	Garzewo	Zabudowa zagrodowa
5	Budowa	Skolity	Zabudowa gospodarcza i garażowa
6	Budowa	Włodowo	Zabudowa gospodarcza i garażowa
7	Nadbudowa	Świątki	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
8	Budowa	Worławki	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
9	Rozbudowa	Gołogóra	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
10	Budowa	Skolity	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
11	Budowa	Gołogóra	Zabudowa zagrodowa
12	Budowa	Gołogóra	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
13	Budowa – decyzja odmowna	Świątki	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
14	Budowa	Kwiecewo	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
15	Budowa	Gołogóra	Zabudowa gospodarcza i garażowa
16	Przebudowa	Gołogóra	Zabudowa usługowa
17	Budowa	Garzewo	Zabudowa zagrodowa
18	Budowa	Świątki	Zabudowa zagrodowa
19	Budowa	Kwiecewo	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
20	Budowa	Gołogóra	Zabudowa gospodarcza i garażowa
21	Budowa	Skolity	Zabudowa gospodarcza i garażowa
22	Budowa	Gołogóra	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2017			
1	Przebudowa	Jankowo	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2	Budowa	Brzydowo	Zagospodarowanie terenu
3	Budowa	Włodowo	Zagospodarowanie terenu
4	Budowa	Klony	Zagospodarowanie terenu
5	Budowa	Świątki	Zagospodarowanie terenu
6	Budowa	Worławki	Zagospodarowanie terenu
7	Budowa	Skolity	Zagospodarowanie terenu
8	Rozbudowa – dec. odmowna	Różynka	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
9	Budowa	Skolity	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
10	Rozbudowa	Skolity	Zabudowa gospodarcza i garażowa
11	Budowa	Garzewo	Zabudowa zagrodowa
12	Budowa	Włodowo	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

13	Budowa	Gołogóra	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
14	Budowa	Różynka	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
15	Budowa	Klony	Zagospodarowanie terenu
16	Zmiana sposobu użytkowania	Włodowo	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
17	Rozbudowa	Kalisty	Zabudowa gospodarcza i garażowa
18	Nadbudowa	Kwiecewo	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
19	Przebudowa	Włodowo	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
20	Budowa	Kwiecewo	Zabudowa gospodarcza i garażowa
21	Zmiana sposobu użytkowania	Kwiecewo	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
22	Budowa	Skolity	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
23	Budowa	Kwiecewo	Zabudowa gospodarcza i garażowa
24	Budowa	Skolity	Staw
25	Budowa	Jankowo	Zabudowa zagrodowa
26	Rozbudowa	Świątki	Zabudowa usługowa
27	Budowa	Gołogóra	Zabudowa zagrodowa
28	Budowa	Włodowo	Zabudowa zagrodowa
29	Rozbudowa	Włodowo	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
30	Budowa	Świątki	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
31	Budowa	Świątki	Zabudowa zagrodowa
32	Budowa	Skolity	Staw
2018			
1	Budowa	Gołogóra	Zabudowa zagrodowa
2	Budowa	Gołogóra	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
3	Budowa	Gołogóra	Zabudowa zagrodowa
4	Budowa	Garzewo	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
5	Budowa	Garzewo	Zabudowa zagrodowa
6	Rozbudowa – dec. odmowna	Kalisty	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
7	Rozbudowa	Brzydowo	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
8	Budowa	Skolity	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
9	Budowa	Włodowo	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
10	Budowa	Kwiecewo	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
11	Budowa	Gołogóra	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
12	Budowa	Kwiecewo	Zabudowa gospodarcza i garażowa
13	Budowa	Kwiecewo	Zabudowa zagrodowa
14	Nadbudowa	Kwiecewo	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
15	Budowa	Włodowo	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
16	Budowa	Garzewo	Zabudowa zagrodowa
17	Przebudowa	Gołogóra	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
18	Budowa	Brzydowo	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
19	Budowa	Różynka	Zabudowa gospodarcza i garażowa
20	Rozbudowa	Różynka	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
21	Budowa	Skolity	Zabudowa zagrodowa
22	Zmiana sposobu użytkowania	Brzydowo	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
23	Rozbudowa	Świątki	Zabudowa usługowa
24	Rozbudowa	Konradowo	Zabudowa gospodarcza i garażowa
25	Budowa	Konradowo	Infrastruktura techniczna
26	Budowa	Gołogóra	Infrastruktura techniczna
27	Zmiana sposobu użytkowania	Świątki	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
28	Zmiana sposobu użytkowania	Kwiecewo	Zabudowa usługowa
29	Budowa	Gołogóra	Infrastruktura techniczna

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Świątki.

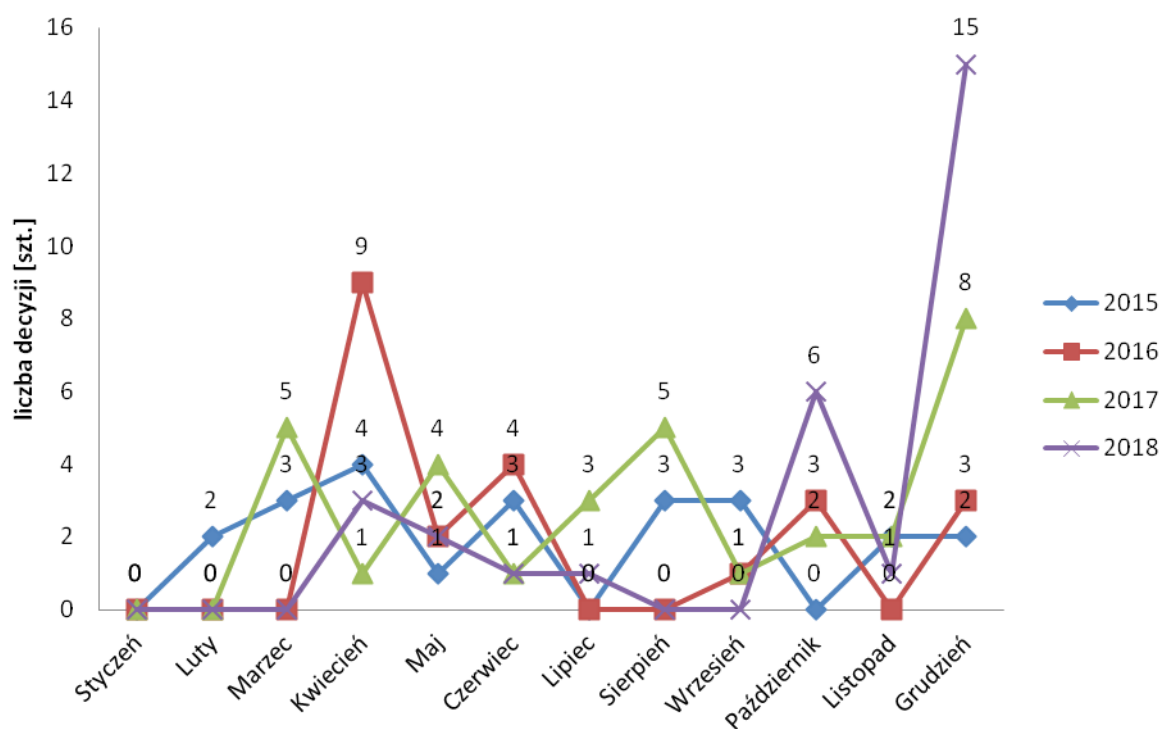
Analizą szczegółową objęto okres czterech pełnych lat poczynając od stycznia 2015 r., a kończąc na grudniu 2018 r. W analizowanym czasie wydano łącznie 106 decyzji o warunkach zabudowy, w tym 3 odmowne.

Tabela 13. Decyzje o warunkach zabudowy z podziałem na poszczególne miesiące i lata.

OKRES	2015	2016	2017	2018	RAZEM
Styczeń	0	0	0	0	0
Luty	2	0	0	0	2
Marzec	3	0	5	0	8
Kwiecień	4	9	1	3	17
Maj	1	2	4	2	9
Czerwiec	3	4	1	1	9
Lipiec	0	0	3	1	4
Sierpień	3	0	5	0	8
Wrzesień	3	1	1	0	5
Październik	0	3	2	6	11
Listopad	2	0	2	1	5
Grudzień	2	3	8	15	28
RAZEM	23	22	32	29	106
Max	4	9	8	15	28
Min	0	0	0	0	0
Średnia	1,92	1,83	2,67	2,42	2,21

Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 9. Liczba wydanych decyzji w poszczególnych miesiącach i latach.



Źródło: opracowanie własne.

Powyższy wykres pokazuje, że ilość wydawanych decyzji w poszczególnych miesiącach jest nieregularna. Można również zauważyć, że w latach 2015 i 2016 tendencja zwyżkowa miała miejsce głównie w pierwszej połowie roku, natomiast w latach 2017 i 2018 najwięcej decyzji wydano w drugiej połowie roku.

W tabeli 14 przedstawiono strukturę wydanych decyzji z uwzględnieniem rodzaju planowanej inwestycji.

Tabela 14. Decyzje o warunkach zabudowy z podziałem na rodzaj inwestycji.

Lp.	Rodzaj inwestycji	Liczba decyzji [szt.]	Udział [%]
1	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	48	45,3
2	Zabudowa usługowa	6	5,7
3	Zabudowa zagrodowa	16	15,1
4	Zabudowa gospodarcza i garażowa	17	16,0
5	Zagospodarowanie terenu	9	8,5
6	Stawy	4	3,8
7	Infrastruktura techniczna	5	4,7
8	Infrastruktura komunikacyjna (drogowa)	1	0,9
RZAEM		106	100

Źródło: opracowanie własne.

Powyższa tabela wskazuje wyraźną przewagę decyzji o warunkach zabudowy wydanych dla inwestycji polegających na zabudowie jednorodzinnej – prawie połowa wszystkich decyzji w analizowanym okresie.

Znaczący odsetek decyzji wynoszący 15,1 % dotyczy zabudowy zagrodowej, co świadczy o rolniczym charakterze gminy jak i dużym udziale gruntów rolnych klasy III, na których jedyną możliwość zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy daje właśnie zabudowa zagrodowa nie wymagająca uzyskania zgody Ministra do spraw rolnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Decyzje o warunkach zabudowy dla inwestycji polegających na budowie obiektów gospodarczych i garażowych, w większości w istniejącej zabudowie zagrodowej stanowią zbliżony odsetek wszystkich wydanych w analizowanym okresie decyzji jak dla zabudowy zagrodowej, który wynosi 16 % wszystkich wydanych decyzji. Taki stan może świadczyć, że osoby prowadzące działalność rolniczą inwestują i rozwijają swoje gospodarstwa, co niewątpliwie jest sytuacją pozytywną.

Warto zaznaczyć, że wszystkie wydane decyzje dla zabudowy usługowej zostały wydane już dla istniejących obiektów, natomiast dla nowej zabudowy usługowej i produkcyjnej (kubaturowej) nie wydano ani jednej decyzji w analizowanym okresie, co może oznaczać, że zabudowa usługowa i produkcyjna, w szczególności wielkogabarytowa wymaga ustalenia jasnych zasad inwestowania, a więc opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Można więc wnioskować, że taki rodzaj zabudowy nie cieszy się zainteresowaniem potencjalnych inwestorów i użytkowników lub też, że brak wyznaczonych na ten cel w planach miejscowych terenów, zniechęca do inwestowania.

Należy również zwrócić uwagę na niewielką ilość decyzji odmawiających ustalenia warunków zabudowy, których w badanym okresie czterech lat wydano tylko 3. Odmowa ustalenia warunków zabudowy wynikała z niezgodności z przepisami odrębnymi.

Na poniższym rysunku 10 przedstawiono w formie graficznej strukturę wydanych decyzji o warunkach zabudowy z uwzględnieniem rodzaju inwestycji.

Rysunek 10. Decyzje o warunkach zabudowy w zależności od rodzaju inwestycji.



Źródło: opracowanie własne.

W tabeli 15 przedstawiono strukturę wydanych decyzji z uwzględnieniem podziału na typ inwestycji.

Tabela 15. Decyzje o warunkach zabudowy z podziałem na typ inwestycji.

Lp.	Typ inwestycji	Liczba decyzji [szt.]	Udział [%]
1	Budowa	75	70,8
2	Rozbudowa	13	12,3
3	Zmiana sposobu użytkowania	10	9,4
4	Przebudowa	5	4,7
5	Nadbudowa	3	2,8
RAZEM		106	100

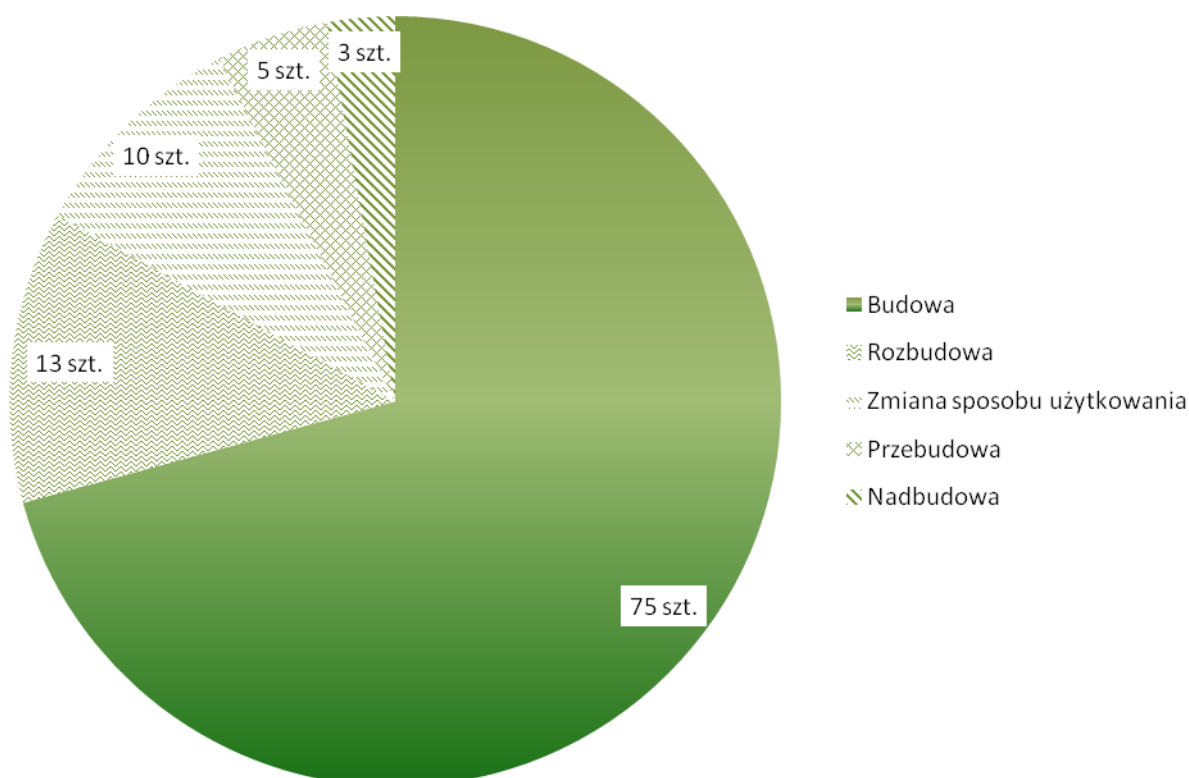
Źródło: opracowanie własne.

Analiza dotycząca wydanych decyzji z podziałem na typ inwestycji wykazała, że zdecydowanie dominującym typem inwestycji jest budowa nowych obiektów, stanowiąca prawie 71 % wszystkich wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Zmiany obejmujące rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących obiektów dotyczą łącznie 19,8 % inwestycji, przy czym większość działań modernizacyjnych stanowi rozbudowa – 12,3 %.

Niewielki odsetek stanowią decyzje związane ze zmianą sposobu użytkowania istniejących obiektów, który wynosi niespełna 10 % wydanych decyzji.

Na poniższym rysunku 11 przedstawiono graficznie strukturę wydanych decyzji z uwzględnieniem podziału na typ inwestycji.

Rysunek 11. Decyzje o warunkach zabudowy z podziałem na typ inwestycji.



Źródło: opracowanie własne.

Przeprowadzono również szczegółową analizę dotyczącą wydanych decyzji o warunkach zabudowy z podziałem na obręby geodezyjne położone w granicach gminy Świątki.

Poniżej w tabeli 16 przedstawiono liczbę wydanych decyzji w poszczególnych obrębach geodezyjnych.

Tabela 16. Decyzje o warunkach zabudowy z podziałem na obręby geodezyjne.

Lp.	Obręb geodezyjny	Liczba decyzji [szt.]	Udział [%]
1	BRZYDOWO	4	3,8
2	GARZEWO	7	6,6
3	GOŁOGÓRA	24	22,6
4	JANKOWO	2	1,9
5	KALISTY	4	3,8

6	KLONY	2	1,9
7	KONRADOWO	3	2,8
8	KWIECEWO	14	13,2
9	RÓŻYNKA	5	4,7
10	SKOLITY	15	14,1
11	ŚWIĄTKI	13	12,3
12	WŁODOWO	9	8,5
13	WORŁAWKI	4	3,8
14	WYSOKIE	0	0
RAZEM		106	100

Źródło: opracowanie własne.

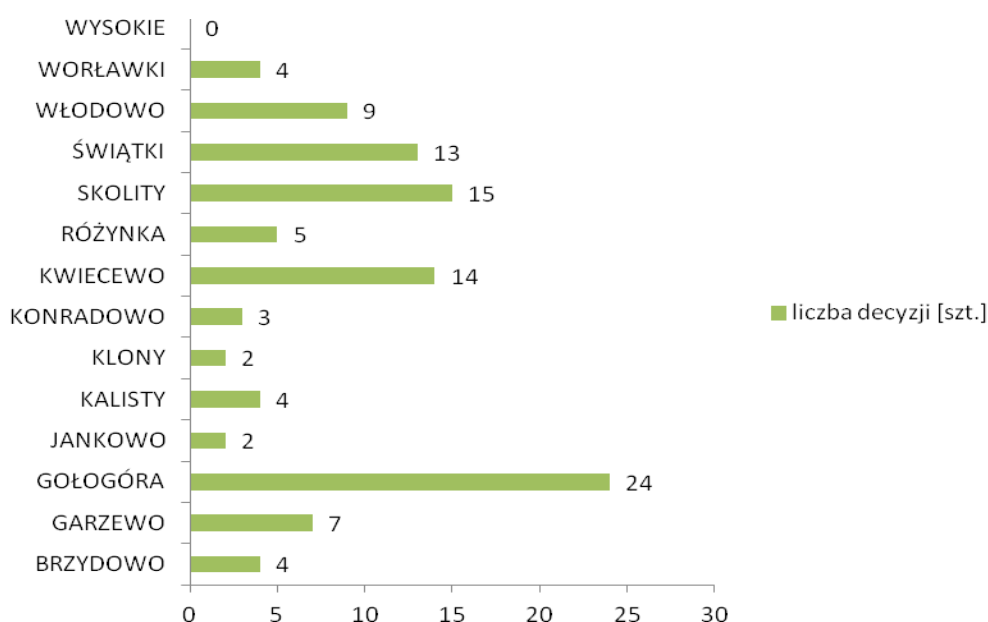
Analiza ilości wydanych decyzji w poszczególnych obrębach na obszarze gminy prowadzi do wniosku, że zdecydowanie najwięcej decyzji w badanym okresie, bo prawie ¼ wydano w obrębie Gołogóra, leżącym w południowej części gminy, przy drodze publicznej prowadzącej ze Świątek do Jonkowa, który należy do jednego z liczniejszych pod względem liczby ludności ośrodków osadniczych gminy.

Spośród czternastu obrębów gminy świątki pod względem liczby wydanych decyzji wyróżniają się jeszcze Skolity – 15 decyzji, Kwiecewo – 14 decyzji i Świątki – 13 decyzji wydanych w analizowanym okresie. Wszystkie powyższe obręby charakteryzują się tym że stanowią najliczniejsze jednostki pod względem liczby ludności z terenu całej gminy.

Wartym uwagi jest fakt, że w obrębie Wysokie w latach 2015-2018 nie wydano ani jednej decyzji o warunkach zabudowy, a obręb ten nie posiada żadnego pokrycia planami miejscowymi co świadczy, że w obrębie tym nie ma żadnego zainteresowania inwestycyjnego.

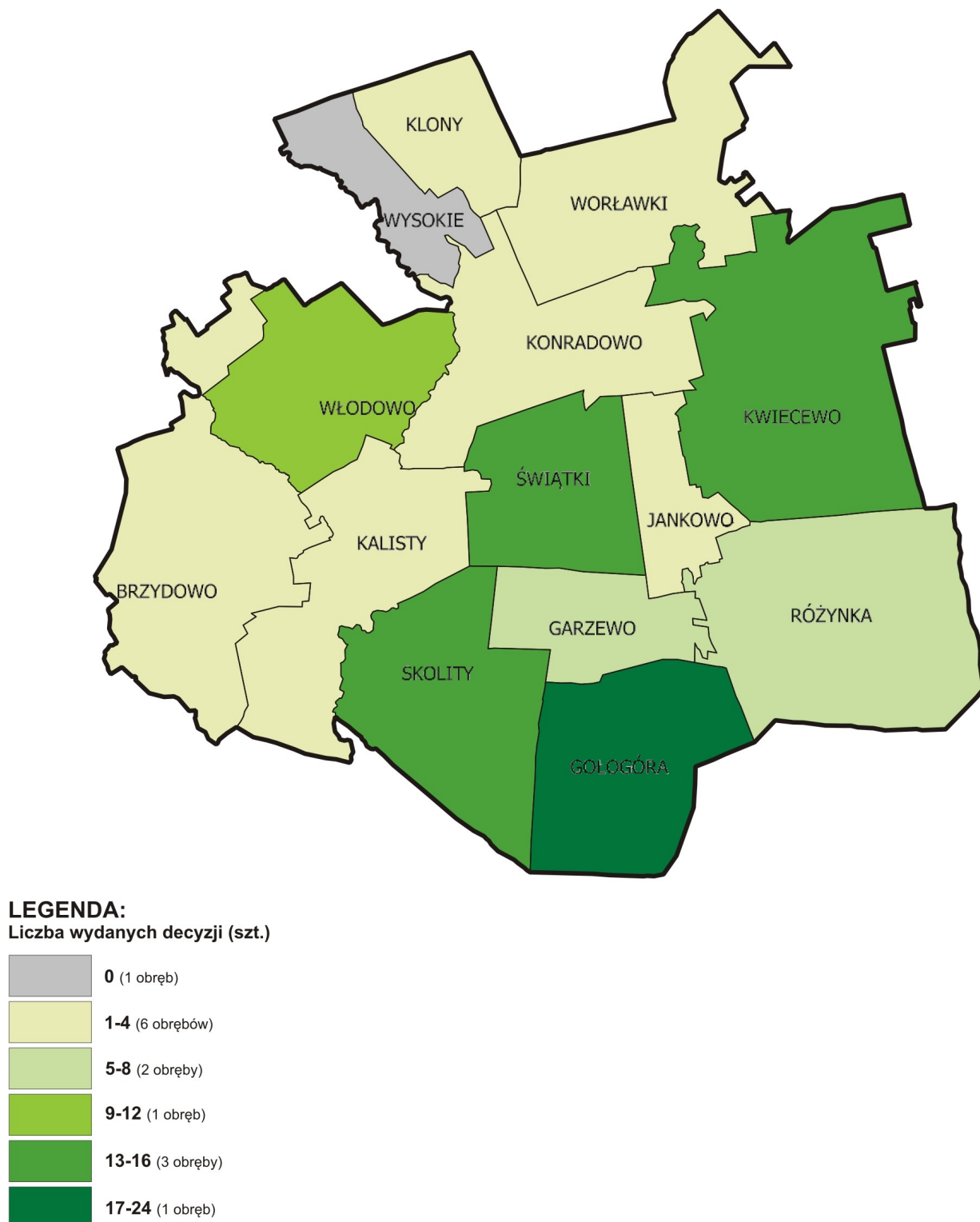
Na poniższym rysunku 12 przedstawiono liczbę wydanych decyzji w poszczególnych obrębach geodezyjnych, natomiast na rysunku 13 zobrazowano wydane decyzje na mapie gminy.

Rysunek 12. Decyzje o warunkach zabudowy z podziałem na obręby geodezyjne.



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 13. Rozmieszczenie decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do obrębów geodezyjnych na obszarze gminy Świątki.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUGiK.

PODSUMOWANIE

Dążeniem i głównym celem w kształtowaniu polityki przestrzennej powinna być maksymalna koncentracja zabudowy w ramach istniejących jednostek osadniczych z uwzględnieniem kierunku rozwoju odzwierciedlającym prognozowane zjawiska demograficzne. Realizacja celów związanych z planowaniem przestrzennym wynika z uwzględnienia szeregu uwarunkowań, w tym w szczególności infrastruktury technicznej, komunikacyjnych, społecznych i gospodarczych. Kierunki ustalone w dokumentach planistycznych warunkują odpowiedni rozwój całej gminy. Niezwykle istotne jest nie tylko przyjęcie odpowiedniej polityki przestrzennej, ale również konsekwentne jej realizowanie. Ograniczanie rozprzestrzeniania się zabudowy ma bardzo duże znaczenie w procesie finansowania inwestycji infrastrukturalnych. Uwzględnienie rozwoju zrównoważonego oraz osiągnięcie ładu przestrzennego może doprowadzić do określenia właściwego kierunku rozwoju. Rozwój zabudowy nie musi oznaczać niekontrolowanego rozprzestrzeniania zabudowy, ale powinien wiązać się z koncentracją w ramach istniejących jednostek osadniczych.

Przeprowadzona analiza w zakresie miejscowych planów wykazała, że aktualnie ok. 12% obszaru gminy pokrytych jest tymi dokumentami, z tym że spośród dziewięciu mpzp tylko trzy z przeznaczeniem pod elektrownie wiatrowe posiadają łączną powierzchnię wynoszącą około 1 861 ha, co stanowi 11,36 % całkowitej powierzchni gminy Świątki i aż 94,12 % powierzchni ogólnej wszystkich miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Warty uwagi jest fakt, że trzy największe plany wskazane powyżej nie wyznaczają żadnych nowych terenów pod zabudowę, a jedynie stwarzają możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych, co powoduje, że znaczne obszary gminy wynoszące 11,36 % jej powierzchni są wyłączone z możliwości zabudowy, a taki stan rzeczy zdecydowanie nie sprzyja rozwojowi gminy tym bardziej, że plany „pod elektrownie wiatrowe” obowiązują już prawie dziewięć lat, a do dnia dzisiejszego nie zrealizowano ani jednej inwestycji związanej z energetyką wiatrową.

Wyłączając z analizy trzy mpzp z przeznaczeniem pod elektrownie wiatrowe, gmina Świątki dysponuje sześcioma planami, które wyznaczają tereny pod różne funkcje związane z zabudową kubaturową, przy czym dominującymi są tereny zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej. Powierzchnia łączna tych sześciu mpzp wynosi 116,22 ha, co stanowi zaledwie 0,71 % całkowitej powierzchni gminy Świątki.

Wyniki przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Świątki oraz wyniki analizy aktualności studium i planów miejscowych dają podstawy do sformułowania wniosków oraz możliwości podjęcia następujących działań dotyczących:

A) STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

Uchwaloną uchwałą nr XXVII/168/2009 Rady Gminy Świątki z dnia 20 października 2009 roku Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świątki należy uznać za nieaktualną, ze względu na zmianę przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zmiany uwarunkowań rozwoju gminy, w związku z powyższym rekomenduje się podjęcie prac nad opracowaniem nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świątki.

B) MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Większość obowiązujących planów miejscowych w kontekście ich aktualności w odniesieniu do zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy należy uznać za aktualne. Pięć spośród dziewięciu planów ze względu na aktualne uwarunkowania i stan zagospodarowania terenów nie wymaga interwencji (zmiany), natomiast cztery plany wymagają interwencji. Trzy plany „z przeznaczeniem pod elektrownie wiatrowe” wymagają całkowitej zmiany, czyli obejmującej tekst i rysunek planu, natomiast „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wzdłuż północno-zachodniego brzegu jeziora Sunia, obręb Worławki i działki nr 18/19, obręb Kwiecewo, gmina Świątki” wymaga głównie zmiany tekstu uchwały, gdyż zapisy planu uniemożliwiają zabudowę na niektórych już wydzielonych działkach.

Zaleca się zintensyfikowanie działań w zakresie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego prowadzące do znacznego zwiększenia powierzchni terenów pokrytych planami miejscowymi.

Rekomenduje się konieczność zwiększenia dotychczasowego tempa opracowywania planów miejscowych, w tym w szczególności opracowywanie planów miejscowych z podziałem na etapy lub fragmenty, aby docelowo pokryć położone na obszarze gminy miejscowości objęte największym ruchem inwestycyjnym.

C) DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO ORAZ DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

Niewielka liczba wydanych decyzji lokalizacyjnych na terenie gminy – łącznie 128 decyzji w latach 2015 – 2018 świadczy o niewielkiej presji inwestycyjnej. Jeśli chodzi o decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego to nie ma żadnej miejscowości wyraźnie wyróżniającej się spośród innych jednostek osadniczych pod względem liczby wydanych decyzji, natomiast w odniesieniu do decyzji o warunkach zabudowy widocznym jest, że niektóre miejscowości znacznie wyróżniają się pod względem liczby wydanych decyzji. Zdecydowanie najwięcej decyzji w badanym okresie, bo prawie 23 % wszystkich decyzji wydano w Gołogórze. Pod względem liczby wydanych decyzji wyróżniają się jeszcze Skolity – 15 decyzji, Kwiecewo – 14 decyzji i Świątki – 13 decyzji wydanych w analizowanym okresie.

Powyższe dane mogą świadczyć, że niektóre miejscowości nie posiadają wystarczającego pokrycia planami miejscowymi, co w konsekwencji może prowadzić do realizacji inwestycji zaburzających ład przestrzenny. Wobec powyższego, koniecznym jest niezwłoczne dążenie do pokrycia planami tych miejscowości i ich otoczenia lub innych obszarów gminy na których występuje największa presja inwestycyjna.

Realizacja planu miejscowego dla wymagających tego obszarów oraz miejscowości skutkować będzie pozytywnym oddziaływaniem zarówno na przestrzeń jak i rozwój gospodarczy, ponieważ plan miejscowy systematyzuje i precyzyjnie określa zasady inwestowania na kluczowych obszarach gminy, a poza tym jest aktem prawa miejscowego, który znacznie „szerzej” określa zasady zabudowy i zagospodarowania niż decyzja administracyjna, w związku z czym polityka przestrzenna gminy w zakresie lokalizacji poszczególnych inwestycji powinna być realizowana głównie na podstawie przepisów prawa miejscowego, czyli miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a nie na podstawie administracyjnych decyzji lokalizacyjnych o warunkach zabudowy lub o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚWIĄTKI

Jednym z elementów polityki przestrzennej władz gminy powinno być podejmowanie działań mających na celu usuwanie niedostatków w zagospodarowaniu przestrzennym. Aktywność władz powinna być ukierunkowana na zwiększanie wrażliwości społeczności lokalnej na problemy związane z kształtowaniem tożsamości i wizerunku gminy. Działania w tym zakresie nie powinny jednak zdominować przedsiębiorczości władz w wykorzystywaniu potencjałów gminy oraz pojawiających się szans rozwojowych. Realizowana polityka przestrzenna jest dopełnieniem i przestrzennym odzwierciedleniem strategii rozwoju gminy, w najszerszym tego pojęcia znaczeniu. Wyraża się to w przedsięwzięciach administracyjnych, gospodarczych i społecznych podejmowanych w codziennej działalności samorządu.

Działania związane ze sporządzaniem planów miejscowych powinny się skupić głównie na dwóch aspektach. Pierwszym z nich jest uporządkowanie terenów już zainwestowanych, częściowo zabudowanych. Plany te muszą mieć charakter regulacyjny, uwzględniający tzw. „dobre sąsiedztwo”. Granice planu powinny obejmować nie tylko konkretny obszar, ale również strefę buforową w celu ujęcia strefy przejściowej, poprzez zastosowanie stopniowania zarówno intensywności jak i funkcji terenów.

Drugi rodzaj terenów wskazanych do opracowania planów miejscowych to obszary dotychczas niezainwestowane. Plany miejscowe dla tego typu terenów powinny kłaść nacisk na obsługę komunikacyjną i wyposażenie w infrastrukturę techniczną oraz dostosowanie sposobu przyszłego zagospodarowania i zabudowy do występujących uwarunkowań.

Biorąc pod uwagę wyniki niniejszej analizy proponuje się wprowadzenie do wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych niżej wymienionych obszarów:

- 1) zlokalizowanych na terenie gminy objętych planami miejscowymi rekomendowanymi do częściowej lub całościowej zmiany, t.j.:
 - a) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wzdłuż północno-zachodniego brzegu jeziora Sunia, obręb Worławki i działki nr 18/19, obręb Kwiecewo, gmina Świątki,
 - b) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Świątki w obrębie Włodowo z przeznaczeniem pod elektrownie wiatrowe, część „A”,
 - c) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Świątki w obrębie Brzydowo z przeznaczeniem pod elektrownie wiatrowe, część „B”,
 - d) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Świątki w obrębie Kalisty z przeznaczeniem pod elektrownie wiatrowe, część „C”,
- 2) dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świątki, w tym wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, obejmujących miejscowości: Świątki, Kwiecewo, Różynka, Worławki, Brzydowo, Włodowo, Skolity,
- 3) położonych na obszarze gminy wymagających przekształceń i rehabilitacji oraz działań rewitalizacyjnych obejmujących w szczególności dawne założenia pałacowo-parkowe, które powinny przede wszystkim uwzględniać tereny zieleni urządzonej, przestrzenie publiczne oraz usługi – podjęte działania projektowe i realizacyjne powinny dążyć do podniesienia jakości przestrzeni oraz komfortu życia mieszkańców i użytkowników,

- 4) obejmujących sukcesywnie poszczególne wsie, w skład których powinny wchodzić tereny zabudowane i tereny kierunkowego rozwoju zabudowy określone w studium – w celu zachowania i zagwarantowania ładu przestrzennego, przy czym w pierwszej kolejności powinny być opracowane plany na terenach przylegających do obszarów już zainwestowanych, gdzie istniejąca infrastruktura komunikacyjna i techniczna umożliwia wprowadzenie zagospodarowania zgodnego ze studium,
- 5) o nasilonej presji inwestycyjnej, w tym obszarów z największą liczbą wydanych decyzji o warunkach zabudowy – ze względu na konieczność zapewnienia odpowiedniego standardu wyposażenia w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną oraz zagospodarowania przestrzeni, szczególnie publicznej,
- 6) o możliwym potencjale rozwojowym w odniesieniu do istniejącego układu komunikacyjnego obejmującym, w szczególności tereny położone w otoczeniu miejscowości Kwiecewo, Jankowo, Świątki, Kalisty, Gołogóra, Garzewo – zgodnie z ustaleniami studium,
- 7) związanych z rozwojem i obsługą ruchu turystycznego w rejonach jeziora Sunia, w szczególności w zakresie terenów położonych bezpośrednio nad jeziorem, przy uwzględnieniu zasad rozwoju zrównoważonego,
- 8) obejmujących miejscowości o znaczących walorach historyczno-kulturowych, posiadających niemal w całości zachowany pierwotny układ istniejącej zabudowy zagrodowej w dawnych siedliskach warmińskich jak i bardzo dobrze zachowany układ ruralistyczny wsi – takimi cechami wyróżnia się miejscowość Różynka,
- 9) dla których obowiązkowe jest sporządzenie planu na podstawie przepisów odrębnych, w tym obejmujących obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², obszary przestrzeni publicznych oraz obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podział nieruchomości i inne wynikające z przepisów odrębnych jeśli występuje lub zajdzie taka potrzeba.

Reasumując powyższe należy stwierdzić, że realizacja planów miejscowych dla obszaru gminy niewątpliwie skutkować będzie pozytywnym oddziaływaniem zarówno na przestrzeń jak i rozwój gospodarczy. Akt prawa miejscowego jakim jest plan zagospodarowania systematyzuje i precyzyjnie określa zasady inwestowania.

Plany miejscowe lub ich zmiany należy wykonywać systematycznie dla poszczególnych terenów ze szczególnym uwzględnieniem kontekstu miejsca i bezpośredniego sąsiedztwa.

Należy podjąć działania polegające na przekształceniach funkcjonalnych dotyczących obszarów zdegradowanych, wymagających przekształceń i działań rewitalizacyjnych. Obiekty i obszary po byłych państwowych gospodarstwach rolnych należy objąć szczególną uwagę. Szansą na realny rozwój może być opracowanie planów miejscowych, w których zostaną określone ramy możliwych działań inwestycyjnych, tym bardziej że tereny te położone są często w korzystnych lokalizacjach. Ponadto znaczna część obiektów położona jest w otoczeniu gruntów niezabudowanych oraz gruntów rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych, w związku z czym należy rozważyć również możliwość przywrócenia części tych terenów do kategorii gruntów użytkowanych rolniczo.

Wskazana jest również szczegółowa analiza możliwości realizacji planów miejscowych w celu wyłączenia terenów z zabudowy. W ten sposób możliwa jest właściwa ochrona

obszarów cennych przyrodniczo, położonych wzdłuż korytarzy ekologicznych, w tym rzeki Pasłęki, wokół zadrzewień i zbiorników wodnych. Walory przyrodnicze i krajobrazowe chronione są głównie poprzez utworzone formy ochrony przyrody, w tym obszar chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000 oraz rezerwat przyrody, których nakazy, zakazy i ograniczenia będą respektowane również w planach miejscowych, co skutkować będzie właściwą ochroną ekosystemów cennych przyrodniczo. Opracowania planistyczne zagwarantują zachowanie odpowiednich proporcji pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę, głównie rekreacyjno-turystyczną, a terenami zieleni naturalnej i leśnej. Niekontrolowana presja inwestycyjna na obszarach cennych przyrodniczo może spowodować przekroczenie możliwości regeneracyjnych środowiska, a co za tym idzie może zagrozić stabilności ekosystemów, przy czym należy pamiętać, że negatywne skutki dla mieszkańców może wywołać zarówno niedostateczna jak i nadmierna ochrona przyrody.

Aspektem wymagającym uwagi jest również dążenie do zachowania na obszarach wiejskich charakterystycznych, dobrze zachowanych i typowych dla regionu (gminy) siedlisk rolniczych, które w ostatnich latach podlegają nieodwracalnemu niszczeniu poprzez degradację zabudowy oraz niekontrolowane, chaotyczne i złe podziały gruntów rolnych. Ochroną należałoby objąć nie tylko układ budynków w zagrodzie, ich gabaryty, proporcje, intensywność zabudowy, ale także kolorystykę i zastosowane materiały na elewacjach i dachach. Zjawiskiem negatywnym jest stopniowe rozlewanie niekontrolowanej zabudowy wokół istniejących budynków zagrodowych. Problemem jest również jakość rozwiązań architektonicznych dotyczących nowej zabudowy, wynikająca z braku zrozumienia i poszanowania lokalnej tradycji architektonicznej i budowlanej. Przykłady nowej dysharmonijnej zabudowy, nie uwzględniającej zupełnie kontekstu lokalnej architektury są już dość częste i szczególnie widoczne w tradycyjnych do tej pory obszarach zabudowy wiejskiej. Ponadto, w celu zachowania unikalnego charakteru niektórych miejscowości należy szczegółowo przeanalizować możliwość realizacji planów miejscowych dla terenów otaczających wsie mających za zadanie wyłączenie możliwości zabudowy poza terenami wskazanymi w studium jako kierunki rozwoju zabudowy. Realizacja tego typu planów miejscowych ma co najmniej dwa pozytywne skutki – pierwszy to ograniczenie niekontrolowanej zabudowy, a drugi to intensyfikacja zabudowy wokół rdzenia miejscowości. W związku z powyższym, w przypadku realizacji nowych planów miejscowych lub zmian już istniejących należy zwrócić szczególną uwagę na kontynuację tradycyjnej zabudowy jak i położyć nacisk na odnalezienie wartości w nowoczesnej architekturze, gdyż zachowanie charakteru gminy nie oznacza kopiowania historycznej zabudowy, a raczej nawiązywania do niej.

W wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie ustala się precyzyjnego harmonogramu realizacji poszczególnych planów, należy natomiast przyjąć, że zasadność sporządzenia planów miejscowych powinna wynikać ze szczegółowej analizy uwarunkowań oraz potrzeb gminy i jej mieszkańców.

SPIS RYSUNKÓW I TABEL

- Rysunek 1. Lokalizacja gminy Świątki na tle powiatu olsztyńskiego.
- Rysunek 2. Obręby geodezyjne gminy Świątki.
- Rysunek 3. Rozmieszczenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Świątki.
- Rysunek 4. Liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydana w poszczególnych latach analizowanego okresu.
- Rysunek 5. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z podziałem na poszczególne miesiące i lata.
- Rysunek 6. Liczba decyzji z podziałem na rodzaj inwestycji.
- Rysunek 7. Liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z podziałem na obręby geodezyjne.
- Rysunek 8. Rozmieszczenie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w odniesieniu do obrębów geodezyjnych na obszarze gminy Świątki.
- Rysunek 9. Liczba wydanych decyzji w poszczególnych miesiącach i latach.
- Rysunek 10. Decyzje o warunkach zabudowy w zależności od rodzaju inwestycji.
- Rysunek 11. Decyzje o warunkach zabudowy z podziałem na typ inwestycji.
- Rysunek 12. Decyzje o warunkach zabudowy z podziałem na obręby geodezyjne.
- Rysunek 13. Rozmieszczenie decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do obrębów geodezyjnych na obszarze gminy Świątki.
- Tabela 1. Liczba ludności w poszczególnych miejscowościach gminy Świątki.
- Tabela 2. Zmiany demograficzne na terenie gminy Świątki w analizowanym okresie 2015 – 2017 i w latach wybranych.
- Tabela 3. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świątki.
- Tabela 4. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego według dat uchwalenia.
- Tabela 5. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w kontekście powierzchni opracowania i udziału w ogólnej powierzchni gminy.
- Tabela 6. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Świątki.
- Tabela 7. Wykaz wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Świątki według dat złożenia.
- Tabela 8. Wykaz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych przez Wójta Gminy świątki w latach 2015 – 2018.
- Tabela 9. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z podziałem na poszczególne miesiące i lata.
- Tabela 10. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z uwzględnieniem rodzaju inwestycji.
- Tabela 11. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w poszczególnych obrębach geodezyjnych.
- Tabela 12. Wykaz decyzji o warunkach zabudowy wydanych przez Wójta Gminy świątki w latach 2015 – 2018 z podziałem na typ i rodzaj inwestycji.
- Tabela 13. Decyzje o warunkach zabudowy z podziałem na poszczególne miesiące i lata.
- Tabela 14. Decyzje o warunkach zabudowy z podziałem na rodzaj inwestycji.
- Tabela 15. Decyzje o warunkach zabudowy z podziałem na typ inwestycji.
- Tabela 16. Decyzje o warunkach zabudowy z podziałem na obręby geodezyjne.

UZASADNIENIE

Podstawą prawną sporządzenia „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Świątki” jest art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) nakłada na Wójta obowiązek dokonania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Przynajmniej raz w czasie kadencji Rady Gminy jest obowiązany przekazać Radzie Gminy wyniki ww. analizy po zaopiniowaniu jej przez gminną komisję urbanistyczno-architektoniczną, zaś Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium, a w przypadku uznania go za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania zmierzające do ich zmiany.

Powyższa analiza została pozytywnie zaopiniowana przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Archiektoniczną w Świątkach na posiedzeniu w dniu 09.04.2019 r.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świątki”, uchwalona Uchwałą nr XXVII/168/2009 Rady Gminy Świątki z dnia 20 października 2009 r. jest nieaktualne w całości.

Potwierdza się zasadność rozpoczęcia procedury sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świątki, zainicjowanej Uchwałą nr V/37/2019 Rada Gminy Świątki dnia 27 lutego 2019 r.

Podstawą prawną sporządzenia Studium oraz jego kolejnych zmian jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Podstawową funkcjonowania polityki przestrzennej gminy, jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Studium jest formą realizacji obowiązku prowadzenia polityki przestrzennej przez samorządowe władze lokalne. Oprócz założeń lokalnej polityki przestrzennej zawiera ustalenia wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz elementy regulacyjne w postaci lokalnych zasad zagospodarowania. Na podstawie studium organy wykonawcze Gminy w zależności od uwarunkowań i potrzeb gminy sporządzają na wybranych obszarach miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Wobec powyższego podjęcie stosownej uchwały jest zasadne.