

UCHWAŁA NR XXXVI/297/2022
RADY GMINY MALBORK

z dnia 4 listopada 2022 r.

w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559, 583, 1005 i 1079), oraz art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), po zapoznaniu się z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Malbork” oraz po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej - Rada Gminy Malbork uchwala, co następuje:

§ 1. W wyniku przeprowadzonej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stwierdza się:

- 1) aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork obowiązującego w dniu podjęcia niniejszej uchwały;
- 2) aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

§ 2. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Malbork oraz ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” stanowi załącznik do uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Malbork.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy
Malbork

Michał Blachut



**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY
MALBORK ORAZ OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I
MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Sporządził:
Wójt Gminy Malbork
(kadencja 2019-2023)

Opracowanie:
Pracownia Urbanistyczno-Projektowa
ARTPLAN Artur Kozłowski

Spis treści:

1. WSTĘP	3
1.1. Podstawa prawna i cel opracowania	3
1.2 Źródła informacji oraz metodyka opracowania	3
2. SKRÓCONA CHARAKTERYSTYKA GMINY	4
3. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MALBORK	5
3.1 Status prawny studium.....	5
3.2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Malbork	6
3.3 Struktura funkcjonalno-przestrzenna wynikająca ze Studium.....	7
3.4 Ocena zgodności Studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	8
3.5 Wnioski w sprawie zmiany Studium gminy Malbork	11
4. OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	11
4.1 Status prawny planu miejscowego.....	11
4.2 Pokrycie obszaru gminy planami miejscowymi	11
4.3 Ocena zgodności planów miejscowych z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	16
5. ANALIZA I OCENA WNIOSKÓW W SPRAWIE SPORZĄDZENIA LUB ZMIANY PLANÓW MIEJSCOWYCH	19
6. POSTĘPY W OPRACOWANIU MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	21
7. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	22
8. WIELOLETNIE PROGRAMY SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	25
9. PODSUMOWANIE I WNIOSKI Z PRZEPROWADZONEJ ANALIZY	26

1. WSTĘP

1. 1. Podstawa prawna i cel opracowania

Podstawę prawną opracowania „analizy” stanowi wymóg określony w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) w następującym brzmieniu:

- 1. W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.*
- 2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.*
- 3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.*

Głównym celem analizy jest ocena polegająca na zbadaniu skali zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i wynikających z tego potrzeby dokonywania korekt obowiązujących aktów planowania przestrzennego. Analiza ta ma także zawierać ocenę postępów w opracowywaniu planów miejscowych i ustalać wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń Studium. Ocena aktualności powinna być także powiązana z głosem płynącym ze społeczności lokalnej, w kontekście wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych.

Podkreślenia wymaga fakt, że analiza zmian ma wyłącznie charakter aktu kierownictwa wewnętrznego i pozostaje bez jakiegokolwiek wpływu na sytuację prawno-planistyczną nieruchomości. Jej rolą jest przesądzenie o ewentualnej potrzebie podjęcia działań planistycznych, by akty planistyczne nie traciły waloru aktualności (wyrok NSA II OSK 1773/08).

1.2 Źródła informacji oraz metodyka opracowania

W analizie wykorzystano materiały źródłowe udostępnione z Urzędu gminy Malbork, przekazane materiały obejmowały:

- obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork;
- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
- rejestry decyzji o warunkach zabudowy oraz inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2018-2021;
- aktualną strategię rozwoju gminy Malbork;

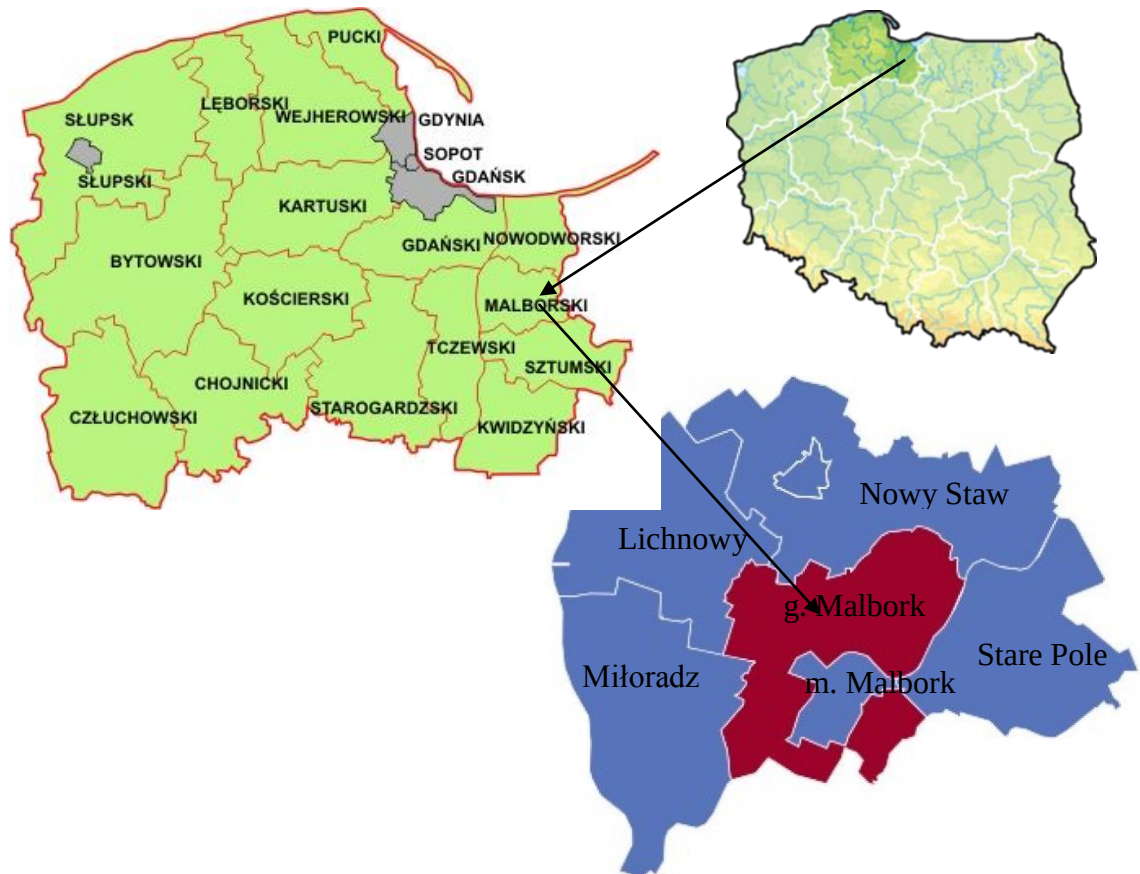
- wnioski o zmianę/opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na potrzeby sporządzenia niniejszej analizy wykorzystano również inne dostępne dane zamieszczane na stronie internetowej Urzędu oraz w BIP-e. Korzystano z danych Banku Danych Lokalnych GUS oraz innych serwisów informacyjnych. Uzyskane w ten sposób informacje o charakterze pierwotnym i wtórnym poddano następnie logicznej agregacji (indukcji) wykorzystując w tym celu opisy zdarzeń, także w postaci zestawień tabelarycznych oraz analiz graficznych, co pozwoliło na sformułowanie wniosków zawartych w analizie.

2. SKRÓCONA CHARAKTERYSTYKA GMINY

Gmina Malbork położona jest w powiecie malborskim, na terenie województwa pomorskiego. Gmina obejmuje obszar ok. 100,93 km², który zamieszkuje 4 798 osoby (dane na 2021 r.).

Rysunek 1. Lokalizacja gminy Malbork na tle województwa pomorskiego i powiatu malborskiego.



Źródło: Opracowanie własne

Obszar gminy otacza słynące z gotyckiego zamku krzyżackiego miasto Malbork. Gmina Malbork sąsiaduje z następującymi gminami:

- 1) w powiecie malborskim:
 - od północy z gminą miejsko-wiejską Nowy Staw,
 - od wschodu z gminą wiejską Stare Pole, oraz miastem Malbork,

- od zachodu z gminą wiejską Miłoradz, Lichnowy,
- 2) w powiecie sztumskim – od południa z gminą miejsko-wiejską Sztum, gminą Stary Targ.

Granice gminy w większości wyznaczone są przez koryta rzek: Nogat i Święta. W skład gminy wchodzi 16 sołectw (Cisy, Grobelno, Kałdowo Wieś, Kamienica, Kamionka, Kościeleczyki, Kraśniewo, Lasowice Małe, Lasowice Wielkie Agro Lawi, Lasowice Wielkie, Nowa Wieś, Stogi, Szawałd, Tragamin, Wielbark i Wielbark Poligon) w obrębie, których znajdują się 22 miejscowości.

Gmina Malbork oddalona o 59 km od Gdańska i 37 km od Elbląga posiada bardzo dobre otoczenie komunikacyjne. Bezpośrednio przez teren gminy przebiegają dwie drogi krajowe:

- droga krajowa nr 22 (gr. państwa - Gorzów Wielkopolski - Człuchów - Chojnice - Starogard Gdański - Malbork - Elbląg - gr. państwa), łącząca się z drogą krajową nr 91 (odcinek Gdańsk - Toruń) oraz z autostradą A1 na węźle Swarżyn, a także z obwodnicą Elbląga w ciągu drogi ekspresowej S7 (fragment drogi krajowej nr 7),
- droga krajowa nr 55 (odcinek: Nowy Dwór Gdański - Malbork - Sztum - Kwidzyn - Gardeja) łącząca się z drogą krajową nr 7 prowadzącą z Żukowa przez Warszawę do granicy ze Słowacją w Chyżnem. Droga nr 7 jest częścią międzynarodowej drogi europejskiej E77 prowadzącą dalej przez Słowację do Budapesztu oraz na odcinku Gdańsk – węzeł Elbląg-Wschód, częścią trasy E28.

Poza tym przez gminę Malbork przebiegają trzy linie kolejowe:

- nr 9 (trasa europejska E65) Gdynia - Warszawa,
- nr 207 łącząca Toruń Wschodni z Malborkiem,
- nr 256 Szymankowo - Nowy Dwór Gdański.

3. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MALBORK

3.1 Status prawny studium

Dokumentem mającym służyć określeniu polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (art. 9 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Studium jest aktem planowania ogólnego o charakterze wewnętrznym, co za tym idzie nie jest aktem prawa miejscowego i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji administracyjnych. Studium wiąże swymi postanowieniami radę i burmistrza, którzy przez jego uchwalenie zobowiązują się do działań skierowanych na realizację zapisanych w nim ustaleń. Jego ustalenia mają swoje odzwierciedlenie w planach miejscowych - plany miejscowe muszą być zgodne z zawartymi w nim wytycznymi. Studium w dużej mierze służy też koordynacji planów. Obejmuje, bowiem obligatoryjnie obszar całej gminy i zawiera wytyczne do planowania miejscowego do potrzeb gminy, jako całości.

3.2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Malbork

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork, przyjęte zostało uchwałą nr XX/173/2021 Rady Gminy Malbork z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork i zastąpiło ono obowiązujące od 1999 r., Studium, które nie spełniało już wymogów, jako dokument stanowiący podstawę wewnętrznej polityki przestrzennej gminy.

Nowo opracowanie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork zostało opracowane zgodnie z wymogami obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Opracowane Studium zawiera zaktualizowaną i uzupełnioną część dotyczącą uwarunkowań w zakresie wymaganym przepisami prawa. Zaktualizowano ustalenia dotyczące:

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
- stanu środowiska, w tym rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego,
- stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami,
- zagrożeń bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
- potrzeb i możliwości rozwoju gminy,
- stanu prawnego gruntów
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
- występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych i uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych,
- komunikacji,
- realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

W części kierunkowej zracjonalizowano obszary przeznaczone pod zabudowę z uwzględnieniem szeregu uwarunkowań, w tym wyników analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, analizy sytuacji demograficznej i prognozy demograficznej oraz możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej i społecznej oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Ustalono wytyczne określania w planach miejscowych zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów wraz z dopuszczalnym ich zakresem i ograniczeniami kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Wskazano także tereny ograniczania zabudowy i wyłączenia spod zabudowy,

obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, kierunki rozwoju komunikacji oraz infrastruktury technicznej. W studium uwzględniono także rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym i ponadlokalnym, określono obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy. Uwzględniono obszary występowania udokumentowanych złóż surowców mineralnych oraz granice i strefy ochronne terenów zamkniętych.

Polityka przestrzenna gminy została dostosowana do obecnych warunków zagospodarowania, terenów, w tym złożów krajowych i regionalnych w zakresie planowania przestrzennego. Załączniki graficzne Studium wykonano w skali 1:10 000.

3.3 Struktura funkcjonalno-przestrzenna wynikająca ze Studium

Struktura funkcjonalno-przestrzenna Gminy Malbork zawarta w Studium wynika z powiązanych ze sobą elementów zagospodarowania, które tworzą całość funkcjonalno-przestrzenną.

Wpływ na kształt struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy mają uwarunkowania wynikające z położenia gminy, dotychczasowego przeznaczenia i użytkowania terenu, stanu środowiska przyrodniczego, stanu dziedzictwa kulturowego, wyposażenia w elementy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej Gminy wyróżnia się:

- 1) ośrodki wiejskie (miejscowości gminne) - pełniące rolę obszarów skupiających podstawowe usługi dla ludności, powiązane wewnętrznie z ośrodkiem miejskim, jakim jest miasto Malbork.
- 2) potencjalne obszary dla rozwoju funkcji gospodarczych - obszary mające stanowić kluczową rolę dla rozwoju gospodarczego gminy. Stanowiące tereny o dobrej lokalizacji, ukierunkowane na rozwój pozarolniczej działalności produkcyjno-usługowej.
- 3) elementy środowiska przyrodniczego, w których zawierają się m. in.:
 - Obszar Natura 2000,
 - Obszar chronionego krajobrazu rzeki Nogat,
 - Korytarze ekologiczne,
 - Tereny wód śródlądowych.
- 4) elementy środowiska kulturowego - stanowiące o tożsamości gminy i regionu.
- 5) elementy infrastruktury komunikacyjnej i technicznej - kształtujące sieć powiązań wewnętrznych i zewnętrznych.
- 6) tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej - charakteryzujące się bardzo dobrymi warunkami agroekologicznymi, co sprzyja prowadzeniu intensywnego rolnictwa i funkcji towarzyszących.

Docelowy kształt struktury funkcjonalno-przestrzennej zawartej w Studium został przedstawiony na załączniku graficznym nr 2 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork” - Kierunki zagospodarowania przestrzennego w skali 1:10 000 stanowiący załącznik nr 3 do Studium.

3.4 Ocena zgodności Studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork, przyjęte zostało uchwałą nr XX/173/2021 Rady Gminy Malbork z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork.

Tabela 1. Ocena zgodności ustaleń obowiązującego Studium z brzmieniem art. 10 ust. 1 i 2 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U z 2022 poz. 503).

Obowiązkowy zakres Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wg ustawy		Ocena zgodności Studium z zapisem ustawy
Uwarunkowania wynikające z art. 10 ust. 1		
pkt 1	Dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu	Uwzględniono
pkt 2	Stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony	Uwzględniono
pkt 2a	Diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy	Brak uwzględniania ze względu na zmianę przepisów na etapie już sporządzanego dokumentu Studium
pkt 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	Uwzględniono
pkt 4	Stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Uwzględniono
pkt 4a	Rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych	Brak uwzględnienia w Studium. Jest to wynikiem braku audytu krajobrazowego dla województwa.
pkt 5	Warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia	Uwzględniono
pkt 6	Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia	Uwzględniono
pkt 7	Potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, b) prognozy demograficzne, w tym	Uwzględniono

	uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych, 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.	
pkt 8	Stanu prawnego gruntów	Uwzględniono
pkt 9	Występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	Uwzględniono
pkt 10	Występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	Uwzględniono
pkt 11	Występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla	Uwzględniono
pkt 12	Występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych	Uwzględniono
pkt 13	Stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami	Uwzględniono
pkt 14	Zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych	Uwzględniono
pkt 15	Wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej	Uwzględniono
Kierunki rozwoju art. 10 ust. 2		
pkt 1	Uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy	Kierunki wynikające z obowiązującego Studium zostały określone na bazie przepisów ustawy przed zmianą wymogu wynikającego art. 10 ust.2 pkt 1.
pkt 3	Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	Uwzględniono
pkt 4	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Uwzględniono

pkt 5	Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Uwzględniono
pkt 6.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	Uwzględniono
pkt 7.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa	Uwzględniono
pkt 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	Uwzględniono
pkt 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	Uwzględniono
pkt 10.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	Uwzględniono
pkt 11.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	Uwzględniono
pkt 12	Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	Uwzględniono
pkt 13	Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120)	Brak określenia w Studium związany z brakiem występowania takich obszarów
pkt 14	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	Uwzględniono
pkt 14a	Obszary zdegradowane	Uwzględniono
pkt 15	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa	Uwzględniono

Źródło: Opracowanie własne

Wykonana analiza wykazuje, że w obowiązującym Studium gminy Malbork uwzględnia się zakres rzeczowy określony w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jaki należało zawrzeć w Studium.

Wobec powyższego, obowiązujące Studium uważa się za spełniające aktualnie obowiązujące wymagania prawne. Jest ono również aktualne, jako dokument stanowiący podstawę wewnętrznej polityki przestrzennej gminy, o czym stanowi również brak wniosków stanowiących o potrzebie dokonywania zmian.

3.5 Wnioski w sprawie zmiany Studium gminy Malbork

W okresie od ostatniej opracowanej zmian Stadium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork tj. 2021 roku wnioski o zmianę Studium nie wpłynęły.

4. OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

4.1 Status prawny planu miejscowego

Aktualnie system planowania przestrzennego w Polsce określa ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jak stanowi art. 14 ust. 1 wyżej przywołanej ustawy, podstawowym celem projektu planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

Natomiast zgodnie art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi akt prawa miejscowego.

Zadaniem prawa miejscowego jest ochrona interesu publicznego oraz ograniczenie swobody indywidualnych decyzji dotyczących przestrzeni dla ochrony praw wszystkich jej użytkowników. Podstawowym zadaniem aktów prawa miejscowego jest ponadto ustalenie podstaw formalno-prawnych procesów inwestycyjnych.

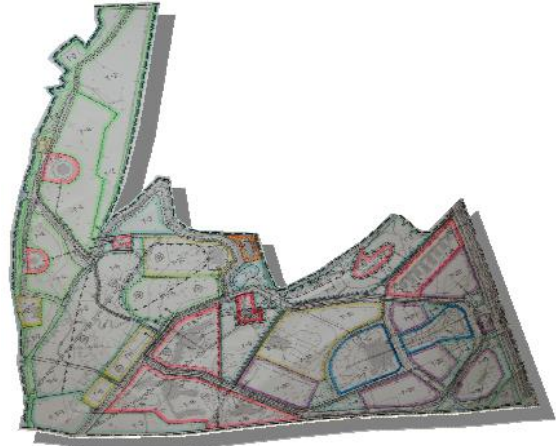
4.2 Pokrycie obszaru gminy planami miejscowymi

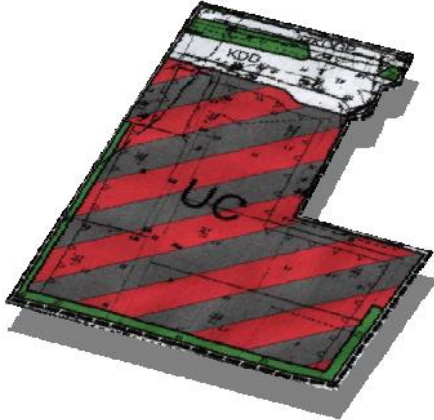
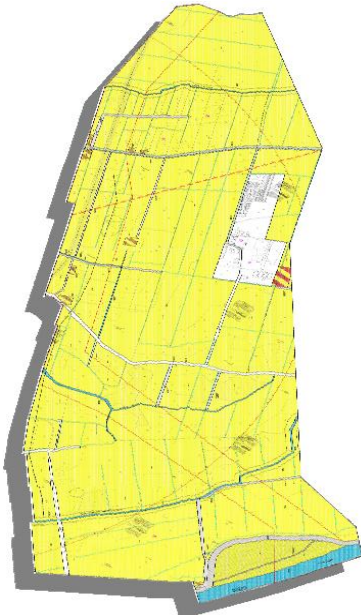
Najskuteczniejszym instrumentem kształtowania ładu przestrzennego, dającym największe gwarancje realizacji polityki przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest plan miejscowy.

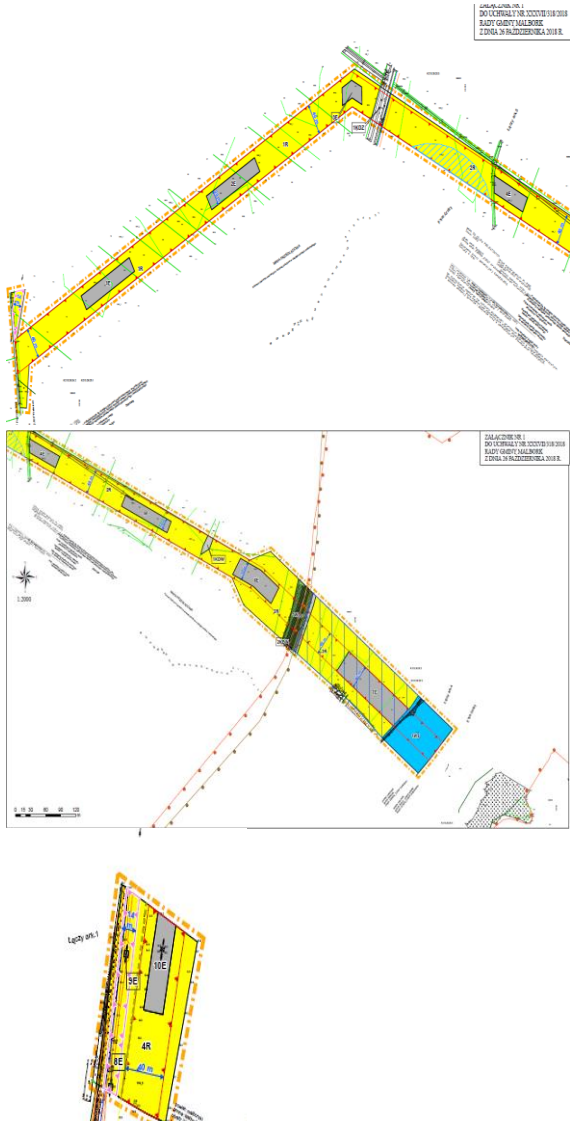
Na terenie gminy Malbork na dzień sporządzania analizy obowiązywało sześć miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zajmowały w sumie powierzchnię 1 046,5 ha, co stanowi ok. 10,4% ogólnej powierzchni gminy (powierzchnia ewidencyjna 10 057 ha). Poniżej ujęto w zestawieniu tabelarycznym obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Malbork.

Tabela 2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Malbork

Lp.	Nazwa opracowania	Nr uchwały oraz data uchwalenia	Miejsce i data publikacji	Powierzchnia obszaru mpzp w [ha]		Graficzna część planu
				uchwalona	obowiązująca	
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu usługowo- turystycznego w gminie Malbork, obręb Nowa Wieś, miejscowość Wielbark	Uchwała nr XXI/124/2000 Rady Gminy Malbork z dnia 30 grudnia 2000 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego Nr 17 poz. 145 z dnia 26 lutego 2001 r.	103	103	
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4 Wielbark (Plan obowiązuje w obszarze, dla którego wydano rozstrzygnięcie nadzorcze nr PNII.4131.62.2015.KS Wojewody Pomorskiego z dnia 23 lipca 2015 r.).	Uchwała nr XXXI/179/2005 Rady Gminy Malbork z dnia 30 czerwca 2005 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego Nr 122 poz. 2482 z dnia 30 listopada 2005 r.	90,6	13,8	

3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 168/14, 168/15, 168/18, 168/19, 168/20, 168/21, 168/22, 168/23, 168/24, 168/25 i 168/26, obręb Grobelno.	Uchwała nr XV/104/2007 Rady Gminy Malbork z dnia 18 grudnia 2007 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego nr 39 poz. 1153 z dnia 20 maja 2008 r.	2,1	2,1	
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębach Szawałd, Lasowice Małe, Lasowice Wielkie, gmina Malbork.	Uchwała nr VI/52/2015 Rady Gminy Malbork z dnia 12 czerwca 2015 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 2015 r. poz. 2132 z 10 lipca 2015 r.	839	839	

5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Malbork w części obrębów geodezyjnych: Kraśniewo i Nowa Wieś.	Uchwała nr XXXVII/318/2018 Rady Gminy Malbork z dnia 26 października 2018 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 2018 r. poz. 4853 z dnia 5 grudnia 2018 r.	11,2	11,2	
----	---	--	--	------	------	--

6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4, gmina Malbork	Uchwała nr XIV/124/2020 Rady Gminy Malbork z dnia 25 maja 2020 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 2020 r. poz. 2990 z 06 lipca 2020 r.	77,4	77,4	
----	--	---	--	------	------	---

Źródło: Opracowanie własne.

4.3 Ocena zgodności planów miejscowych z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Tabela 3. Zgodność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Lp.	Nr uchwały	Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu	Zasady ochrony i kształtowania ładów przestrzennego	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu	Zasady kształtowania krajobrazu	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu					Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym	Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	Stawki procentowe, o której mowa w art. 36 ust. 4	Art. 16 ust.1 (skala rysunku planu)	Zgodność ze SUIKZP
								maksymalna i minimalna intensywność	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	maksymalna wysokość zabudowy	liczbę miejsc do parkowania	linie zabudowy								
1.	Uchwała nr XXI/124/2000 Rady Gminy Malbork z dnia 30 grudnia 2000 r.	+	+	+	+	+	+	-	-	+	-	+	+	-	-	+	-	+	+	+
2.	Uchwała nr XXXI/179/2005 Rady Gminy Malbork z dnia 30 czerwca 2005 r.	+	+	+	-	+	+	-	+	+	+	+	+	+	-	+	+	+	+	+
3.	Uchwała nr XV/104/2007 Rady Gminy Malbork z dnia 18 grudnia 2007 r.	+	+	+	+	+	+	-	+	+	+	+	-	+	-	+	-	+	+	+

4.	Uchwała nr VI/52/2015 Rady Gminy Malbork z dnia 12 czerwca 2015 r.	+	+	+	-	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
5.	Uchwała nr XXXVII/318/2018 Rady Gminy Malbork z dnia 26 października 2018 r.	+	+	+	+	+	-	-	-	+	-	-	+	-	+	+	+	+	+	+
6.	Uchwała nr XIV/124/2020 Rady Gminy Malbork z dnia 25 maja 2020 r.	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Użyte oznaczenia: „+” wymóg spełniony „-” wymóg niespełniony																				

Obowiązujące na terenie gminy Malbork miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzono na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym oraz na podstawie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W odniesieniu do planów sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym mamy do czynienia z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zespołu usługowo turystycznego w gminie Malbork, obręb Nowa Wieś, miejscowość Wielbark przyjętym uchwałą nr XXI/124/2000 Rady Gminy Malbork z dnia 30 grudnia 2000 r. opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego nr 17 poz. 145 z dnia 26 lutego 2001 r. (pozycja nr 1 w powyższej tabeli).

Zakres planu sporządzonego na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r., był uregulowany niegdyś w art. 10, dziś ten zakres reguluje art. 15 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres regulowany ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym znacznie się różnił od obowiązującej ustawy stąd przedmiotowy plan nie spełnia częściowo stawianych obecnie wymagań, o których mowa w art. 15 ust. 2, co wynika z powyżej dokonanej analizy.

Pomimo braku częściowej aktualności przedmiotowego planu z obowiązującymi przepisami uznaje się, że plan ten był zgodny z prawem obowiązującym na dzień jego sporządzania. Natomiast zgodnie z art. 87 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plany miejscowe uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. zachowują moc.

W odniesieniu do planów miejscowych sporządzonych w oparciu o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalono, że baraki niektórych elementów wymaganych ustawowo w poszczególnych planach miejscowych wynikają z problematyki danego opracowania bądź z faktu braku konieczności ich uwzględniania. W związku z powyższym w odniesieniu do obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie stwierdza się potrzeby dokonania zmian planów.

5. ANALIZA I OCENA WNIOSKÓW W SPRAWIE SPORZĄDZENIA LUB ZMIANY PLANÓW MIEJSCOWYCH

Zgodnie z dyspozycją art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy dokonywaniu analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Wójt uwzględnia m.in. złożone wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych.

Tabela 4. Wnioski o zmianę przeznaczenia terenu lub innych ustaleń planu, zarejestrowane w okresie od 2018 do 2021 r.

Lp.	Wnioskodawca	Oznaczenie nieruchomości, której wniosek dotyczy	Wnioskowane zmiany	Zgodność z ustaleniami Studium
1.	Osoba fizyczna	Działka nr 3/14 obręb 0010 Nowa Wieś	Przedłożony wniosek dotyczy zmiany planu miejscowego jednakże z treści wniosku nie wynika, w jakim zakresie plan ma być zmieniony.	Brak możliwości oceny wniosku pod względem zgodności ze Studium, ponieważ we wniosku brak jest informacji na temat zakresu wnioskowanej zamiany planu.
2.	Osoba fizyczna	Działka nr 3/14 obręb 0010 Nowa Wieś	Przedłożony wniosek dotyczy zmiany planu miejscowego jednakże z treści wniosku nie wynika, w jakim zakresie plan ma być zmieniony.	Brak możliwości oceny wniosku pod względem zgodności ze Studium, ponieważ we wniosku brak jest informacji na temat zakresu wnioskowanej zamiany planu.
3.	Osoba fizyczna	Działki nr 3/19 i 3/31 obręb 0010 Nowa Wieś	Przedłożony wniosek dotyczy zmiany planu miejscowego jednakże z treści wniosku nie wynika, w jakim zakresie plan ma być zmieniony.	Brak możliwości oceny wniosku pod względem zgodności ze Studium, ponieważ we wniosku brak jest informacji na temat zakresu wnioskowanej zamiany planu.
4.	Osoba fizyczna	Działka nr 3/14 obręb 0010 Nowa Wieś	Przedłożony wniosek dotyczy zmiany planu miejscowego jednakże z treści wniosku nie wynika, w jakim zakresie plan ma być zmieniony.	Brak możliwości oceny wniosku pod względem zgodności ze Studium, ponieważ we wniosku brak jest informacji na temat zakresu wnioskowanej zamiany planu.

5.	SONUS PROJECT Sp. z o.o.	Działka nr 3/14 obręb 0010 Nowa Wieś	Przedłożony wniosek dotyczy zmiany planu miejscowego jednakże z treści wniosku nie wynika, w jakim zakresie plan ma być zmieniony.	Brak możliwości oceny wniosku pod względem zgodności ze Studium, ponieważ we wniosku brak jest informacji na temat zakresu wnioskowanej zamiany planu.
6.	Osoba fizyczna	Działki nr 3/16 i 3/17 obręb 0010 Nowa Wieś	Przedłożony wniosek dotyczy zmiany planu miejscowego jednakże z treści wniosku nie wynika, w jakim zakresie plan ma być zmieniony.	Brak możliwości oceny wniosku pod względem zgodności ze Studium, ponieważ we wniosku brak jest informacji na temat zakresu wnioskowanej zamiany planu.
7.	Osoba fizyczna	Działki nr 3/12, 3/13, 3/10 obręb 0010 Nowa Wieś	Przedłożony wniosek dotyczy zmiany planu miejscowego jednakże z treści wniosku nie wynika, w jakim zakresie plan ma być zmieniony.	Brak możliwości oceny wniosku pod względem zgodności ze Studium, ponieważ we wniosku brak jest informacji na temat zakresu wnioskowanej zamiany planu.
8.	Osoba fizyczna	Działki nr 3/20, 3/21, 3/29, 3/30 obręb 0010 Nowa Wieś	Przedłożony wniosek dotyczy zmiany planu miejscowego jednakże z treści wniosku nie wynika, w jakim zakresie plan ma być zmieniony.	Brak możliwości oceny wniosku pod względem zgodności ze Studium, ponieważ we wniosku brak jest informacji na temat zakresu wnioskowanej zamiany planu.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Malbork

Wnioski znajdujące się w rejestrze o sporządzenie bądź zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zarejestrowane w okresie od 2018 r. do końca 2021 r., zostały wymienione w powyższej tabeli.

Przesłanką do rozważenia przystąpienia do sporządzenia bądź zmiany planów może być np. koncentracja wniosków na określonym obszarze bądź szeroko rozumiany interes publiczny. W analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia planu (wymaganej zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu przed podjęciem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu lub zmiany planu,) istotna jest ich ocena pod kątem zgodności z obowiązującymi przepisami, ustaleniami Studium oraz innymi dokumentami strategicznymi gminy, a także, jakie ich realizacja może wywoływać skutki finansowe dla budżetu gminy. Podkreślić należy, że skoro zgodnie z utrwalonym orzecznictwem złożenie wniosku o zmianę planu nie wiąże organu gminy do podjęcia postępowania w sprawie jego zmiany, to tym bardziej nie obliuguje, w przypadku przystąpienia do sporządzania planu, do uwzględnienia wszystkich postulatów wynikających ze złożonych wniosków.

Wnioski uzupełniają obszerną listę uwarunkowań, które są analizowane podczas sporządzania planu. Uwzględnienie postulatów zawartych we wniosku rozstrzyga się w trakcie procedury planistycznej, m.in. po zbadaniu zgodności z polityką przestrzenną gminy i innymi dokumentami strategicznymi. Często jest także uzależnione od uzyskania wymaganych zgód, uzgodnień czy opinii.

Analizując złożone wnioski ustalono, że odnoszą się one do tożsamyh terenów w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu usługowo- turystycznego w gminie Malbork, obręb Nowa Wieś, miejscowość Wielbark przyjętego uchwałą nr XXI/124/2000 Rady Gminy Malbork z dnia 30 grudnia 2000 r.

Złożone wnioski w swej treści nie zawierają postulowanych zmian, co skutkuje brakiem możliwości ich oceny merytorycznej jak również ich oceny pod względem zgodności z polityką przestrzenną wyrażoną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork. Jednakże, pomimo, że złożone wnioski nie zawierają postulowanych zmian stanowią informację dla gminy, że należałoby poddać dalszej weryfikacji potrzebę dokonania zmiany planu w oparciu o uzupełnienie wniosków przez wnioskodawców i ewentualnie przystąpić do zmiany planu, w sytuacji, kiedy będzie to zasadne.

6. POSTĘPY W OPRACOWANIU MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W ramach prowadzonych prac nad analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Malbork w latach 2018-2021, ocenie podlega także postęp w uchwalaniu miejscowych planów. W szczególności odbywa się to na podstawie analizy składanych wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego i faktycznie prowadzonych prac planistycznych oraz ich zaawansowania.

Tryb sporządzania bądź zmiany planu miejscowego został ściśle określony w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Natomiast zgodnie z art. 27 przywołanej ustawy zmiana planu miejscowego następuje w takim samym trybie jak jest on uchwalany, co powoduje, że dokonanie nawet najmniejszej zmiany musi się odbyć zgodnie z procedurą określoną w ustawie i nie ma możliwości jej przyspieszenia. Średnio opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosi od 10 do 12 miesięcy, aczkolwiek dotyczy to terenów o niewielkim zakresie prac planistycznych i niewymagającym uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia terenów gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Ustalono, że w okresie poddanym analizie tj. w latach 2018-2021 uchwalono dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, z czego jeden stanowił zmianę już obowiązującego miejscowego planu (poz. nr 6 w tabeli nr 2) a drugi dotyczył opracowania planu na potrzeby realizacji sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia (poz. nr 5 w tabeli nr 2).

Natomiast w trakcie procedowania były trzy plany miejscowe:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkalno-usługowej w gminie Malbork w obrębie Nowa Wieś (arkusz 5), do którego opracowania przystąpiono w oparciu o uchwałę Rady Gminy Malbork nr XXXVI/307/2018 z dnia 19 września 2018 r.;
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 96/11, 97/11 oraz części działek nr 96/5, 96/12 obręb Czerwone Stogi, do którego opracowania przystąpiono w oparciu o uchwałę Rady Gminy Malbork nr XXV/222/2021 z dnia 9 listopada 2021 r.;
- 3) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu usługowo-turystycznego w gminie Malbork dla terenu działki nr 1/7, arkusz mapy nr 5, obręb geodezyjny Nowa Wieś, Gmina Malbork, do której opracowania przystąpiono w oparciu o uchwałę Rady Gminy Malbork nr XXII/190/2021 z dnia 10 czerwca 2021 r.

Przystąpienie do opracowania planów oraz ich zmian wynikało z interesu publicznego oraz było wynikiem złożonych wniosków. Należy, zatem stwierdzić, że przyjęta praktyka sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego według określonych zasad, a mianowicie, za którymi przemawia interes społeczny i publiczny zwracając przy tym uwagę na ich cel i oczekiwane korzyści jest działaniem prawidłowym.

7. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Na potrzeby niniejszej analizy zostały przeanalizowane rejestry decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

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

Okresem badawczym przyjętym do analizy pod względem ilości wydanych decyzji są lata 2018-2021. W latach 2018-2021 wydano łącznie 591 decyzji, z czego 476 decyzji dotyczyło warunków zabudowy natomiast 115 decyzji dotyczyło lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Tabela 5. Decyzje o warunkach zabudowy wydane na terenie gminy Malbork w latach 2018-2021 w podziale na funkcje.

Rok	Decyzje dot. budowy budynków o funkcji:				Inne	Inwestycji celu publicznego	Suma
	mieszkaniowej jednorodzinnej	mieszkaniowej wielorodzinnej	usługowej	produkcyjnej			
2018	68	-	3	-	31	1	103
2019	84	1	3	10	13	31	142
2020	75	-	-	-	6	40	121
2021	161	-	4	2	15	43	225
Suma	388	1	10	12	65	115	591

Źródło: opracowanie własne.

Zgodnie z powyższymi danymi najczęściej wydanych decyzji o warunkach zabudowy dotyczyło zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Stanowiły one około 65% wszystkich wydanych decyzji w latach 2018-2021. Mały udział w odniesieniu do ogólnej liczby wydanych decyzji stanowi zabudowa usługowa, która wynosiła zaledwie 1,6 %, co może się przekładać na niski stopień wyposażenia poszczególnych miejscowości w podstawowe usługi dla mieszkańców. Wśród wydanych decyzji odnotowano również 12 decyzji dotyczących zabudowy produkcyjnej. Przedmiotowe decyzje w przewadze dotyczyły budowy farm fotowoltaicznych. Natomiast dość niepokojącym zjawiskiem jak na gminę o bardzo sprzyjających warunkach dla produkcji rolniczej jest znikoma ilość w analizowanym okresie decyzji dotyczących rozwoju oraz kształtowania funkcji rolniczej, zarówno w jej wymiarze indywidualnym jak i przemysłowym.

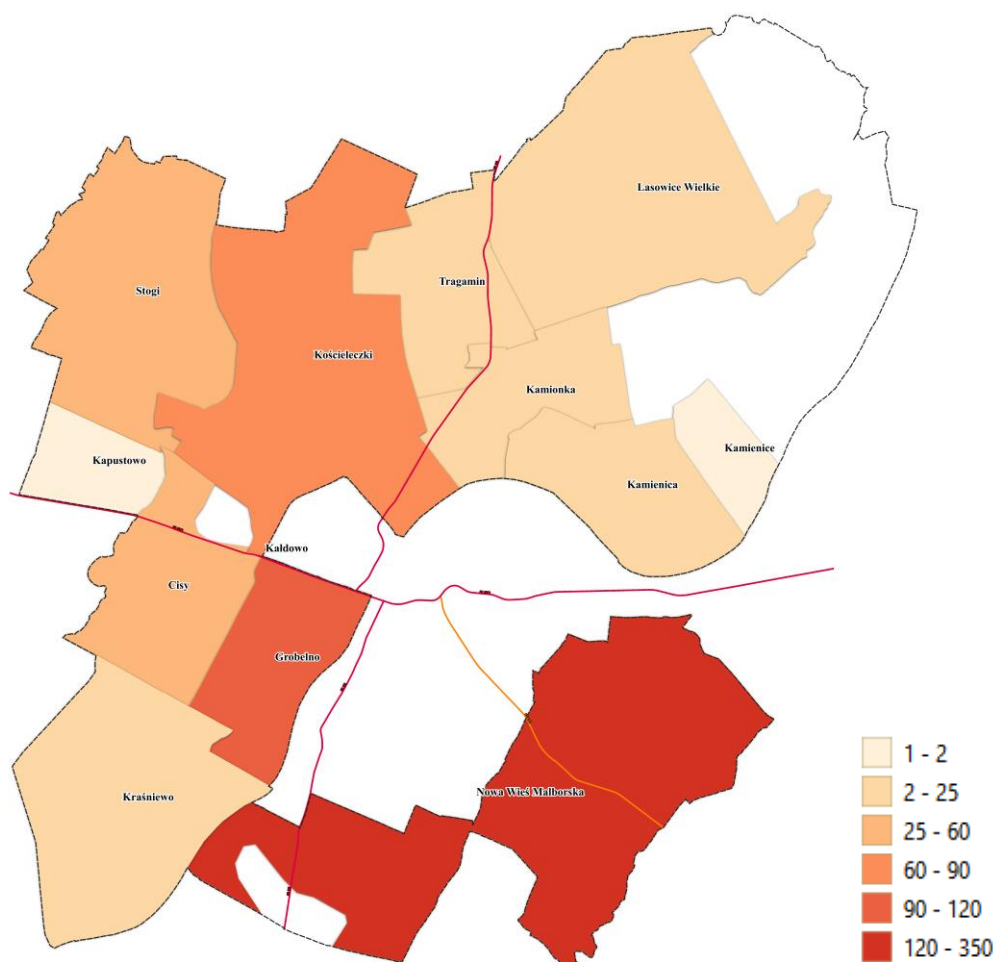
W porównaniu z latami 2014-2017, które to obejmowała poprzednia analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym odnotowuje się znaczny wzrost wydanych decyzji. W okresie analizowanym tj. 2018-2021 w stosunku do poprzedniego okresu analizowanego wydano więcej o 269 decyzji.

Efektom ilości wydawanych decyzji związanych zabudową mieszkaniową i pozostałymi funkcjami jest również potrzeba realizacji inwestycji infrastrukturalnych, co przekłada się na ilość wydawanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,

których w analizowanym okresie wydano 115, co stanowiło 19,4 % wszystkich wydanych decyzji. Decyzje te dotyczyły głównie rozbudowy sieci elektroenergetycznej, sieci wodociągowej oraz sieci gazowej.

Pod względem koncentracji wydanych decyzji na terenie gminy największa ilość dotyczyła obrębów: Nowa Wieś Malborska (322), Grobelno (92), Kościelec (61), Stogi (30), Cisy (28), Krśniewo (15), Lasowice Wielkie (13), Kamienica (8).

Rysunek 2. Wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz inwestycji celu publicznego w podziale na obręby ewidencyjne.



Źródło: Opracowanie własne.

Powyższe dane wskazują, że 54% wszystkich wydanych decyzji dotyczyło obrębu Nowa Wieś, aczkolwiek największa koncentracja wydawanych decyzji w tym obrębie dotyczy miejscowości Nowa Wieś Malborska, trend ten utrzymuje się od czasu sporządzenia poprzedniej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Ze względu na bliskość głównego ośrodka miejskiego, jakim jest Malbork oraz dość dobrze rozwinięty układ komunikacyjny, obszar ten stał się swoistym zapleczem inwestycyjnym miasta. Świadczy o tym silnie postępująca urbanizacja tych terenów charakteryzująca się potencjalnie ekstensywnym rozwojem zabudowy (lokalna suburbanizacja). Kolejno obrębami, w których wydano najwięcej decyzji są Grobelno i Kościelec, odpowiednikami tych obrębów są nazwy miejscowości, w których

wydawano decyzje (Grobelno, Kościeleczyki). Wpływ na ilość wydawanych w tych miejscowościach decyzji ma bliskie położenie względem miasta Malbork jak również dobrze rozwinięty układ komunikacyjny pozwalający na dogodny dojazd do miasta Malbork, ale i również do innych miejscowości i miast poza obszarem gminy.

Analizując rozmieszczenie wydawanych decyzji szczególnie w obszarach, gdzie tych decyzji było najwięcej w kilku przypadkach stwierdzono brak zgodności wydawanych decyzji w odniesieniu do polityki przestrzennej określonej w Studium, a mianowicie obszarów przeznaczonych do zainwestowania.

Pomimo, iż w obecnie panującej doktrynie panuje pogląd, że decyzje o warunkach zabudowy nie muszą być zgodne z polityką przestrzenną wyrażoną w Studium to w kontekście powyższego, zaznaczyć należy, iż wydane decyzje o warunkach zabudowy wymagają jednak przemyślanej polityki przestrzennej gminy w celu wykluczenia potencjalnych kolizji interesów, w większości polegających na rozwoju zabudowy (zwłaszcza jednorodzinnej).

Pojedyncze rozpatrywanie poszczególnych przypadków, niedające możliwości globalnego ujęcia problemów przestrzennych, zawsze będzie stwarzało niebezpieczeństwo nieracjonalnych działań, rozpatrywanych również z punktu widzenia zadań własnych gminy.

Biorąc powyższe pod uwagę, w kontekście omówionego rozmieszczenia decyzji o warunkach zabudowy w rejonach o nasilonej presji inwestycyjnej, wskazane jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego mających na celu ograniczyć ilość wydawanych decyzji poza obszarami określonymi do zainwestowania w Studium gminy.

8. WIELOLETNIE PROGRAMY SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt opracowuje wieloletnie programy sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w nawiązaniu do ustaleń Studium, z uwzględnieniem wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych. W ramach wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego proponuje się w latach 2023-2027 sporządzenie miejscowych planów:

- 1) dla wskazanych w Studium terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz zagrodowej:
 - w obrębie Nowej Wsi Malborskiej wskazanych na północ i południe od drogi nr 515,
 - sukcesywnie dla pozostałych terenów z tego przeznaczenia.
- 2) dla wskazanych terenów zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów oraz terenów obsługi produkcji rolnej w kolejności zależnej od potrzeb gminy i mieszkańców;
- 3) dla wskazanych terenów zabudowy produkcyjnej ogniwami fotowoltaicznymi w oparciu o składne wnioski;

- 4) zmian planów już obowiązujących, w sytuacji potrzeby dokonania zmian wynikających interesu publicznego jak również interesu społecznego.

Podkreślić jednocześnie należy, że wieloletni plan sporządzania planów miejscowych nie ma charakteru bezwzględnie wiążącej dyspozycji. Może się, bowiem okazać, że w określonym czasie i przy określonych założeniach zajdzie potrzeba opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla innego terenu nieuwzględnionego powyżej. Zatem jeżeli w ramach przeprowadzonej analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia takiego planu będzie wynikała potrzeba opracowania bądź dokonania zmiany planu należy taki plan przyjąć za zgodny z wynikami przeprowadzonej analizy.

9. PODSUMOWANIE I WNIOSKI Z PRZEPROWADZONEJ ANALIZY

Opracowanie analizy stanowi realizację wymagań określonych w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

Jednym z głównych założeń sporządzanej analizy jest dokonanie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obecnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork przyjęte zostało uchwałą nr XX/173/2021 Rady Gminy Malbork z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork i zastąpiło ono obowiązujące od 1999 r., Studium.

W rezultacie dokonanej oceny aktualności zapisów Studium, w świetle obowiązujących przepisów prawa, w szczególności ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono, że obowiązujące Studium spełnia aktualnie obowiązujące wymagania prawne. Jest ono również aktualne, jako dokument stanowiący podstawę wewnętrznej polityki przestrzennej gminy.

Drugim głównym założeniem przedmiotowej analizy jest ocena aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu usługowo turystycznego w gminie Malbork, obręb Nowa Wieś, miejscowość Wielbark przyjęty uchwałą nr XXI/124/2000 Rady Gminy Malbork z dnia 30 grudnia 2000 r. sporządzony w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym nie spełnia stawianych obecnie wymagań obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Natomiast plan ten jest nadal obowiązujący. W odniesieniu do planów sporządzonych w trybie obowiązującej ustawy ustalono, że braki niektórych elementów wymaganych ustawowo w poszczególnych planach miejscowych wynikają z problematyki danego opracowania bądź z faktu braku konieczności ich uwzględniania i nie wymagają zmian z tego tytułu. Analizie poddano również wnioski w sprawie sporządzenia, bądź zmiany planów miejscowych. W badanym okresie wpłynęło 8 wniosków, szczegółowy wykaz wniosków został zawarty w tabeli nr 4. Wszystkie złożone wnioski odnoszą się do tożsamyh terenów w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu usługowo- turystycznego w gminie Malbork, obręb Nowa Wieś,

miejscowość Wielbark przyjętego uchwałą nr XXI/124/2000 Rady Gminy Malbork z dnia 30 grudnia 2000 r. Natomiast ze względu, iż złożone wniosku w swej treści nie zawierają postulowanych zmian brak było możliwości ich oceny merytorycznej.

W dalszej części analizy poddano ocenie postępy w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ustalono, że w okresie poddanym analizie tj. w latach 2018-2021 uchwalono dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, z czego jeden stanowił zmianę już obowiązującego miejscowego planu a drugi dotyczył opracowania planu na potrzeby realizacji sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia. Natomiast w opracowaniu pozostały 3 plany miejscowe.

Przystąpienie do opracowania planów oraz ich zmian wynikało z interesu publicznego oraz było wynikiem złożonych wniosków. Należy, zatem stwierdzić, że przyjęta praktyka sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego według określonych zasad, a mianowicie, za którymi przemawia interes społeczny i publiczny zwracając przy tym uwagę na ich cel i oczekiwane korzyści jest działaniem prawidłowym.

W niniejszej analizie dokonano również oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

Analiza wykazała, że najwięcej wydanych decyzji o warunkach zabudowy dotyczyło zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast 54% wszystkich wydanych decyzji dotyczyło obrębu Nowa Wieś, aczkolwiek największa koncentracja wydawanych decyzji w tym obrębie dotyczy miejscowości Nowa Wieś Malborska.

Analiza wydanych decyzji wykazała również w kilku przypadkach brak zgodności wydawanych decyzji w odniesieniu do polityki przestrzennej określonej w Studium, a mianowicie obszarów przeznaczonych do zainwestowania. Prowadzenie polityki przestrzennej gminy wymaga ujęcia globalnego. W związku z powyższym wskazuje się w rejonach o nasilonej presji inwestycyjnej na potrzebę sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego mających na celu ograniczyć ilość wydawanych decyzji poza obszarami określonymi do zainwestowania w Studium gminy.

Uzasadnienie

Przedmiotem opracowania jest analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Malbork oraz ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 32 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego”.

W związku z powyższym Wójt Gminy Malbork dokonał oceny zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Malbork.

Niniejszy projekt uchwały stanowi realizację obowiązku wynikającego z ustawy, po dokonaniu czynności wynikających z wyżej przytoczonych przepisów Wójt Gminy Malbork przedłożył wyniki analizy Radzie Gminy w następstwie czego Rada Gminy Malbork podejmuje uchwałę w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Malbork została pozytywnie zaopiniowana przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną na posiedzeniu w dniu 13.10.2022 r.