Gmina Malbork



ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY MALBORK W OKRESIE 2014-2017

Sporządzający:
Wójt Gminy Malbork

Opracowanie:
mgr Artur Kozłowski
Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym zgodnie z art. 5 pkt 4 u.p.z.p.
e-mail: kozlowski.projekt@wp.pl
mgr Elżbieta Sokalska- Kozłowska

Malbork, wrzesień 2017 r.

SPIS TREŚCI:

1. Podstawa prawna i cel opracowania 2
2. Charakterystyka gminy oraz aktualny stan planistyczny 4
2.1 Aktualny stan planistyczny 5
2.1.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork 5
2.1.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Malbork 6
3. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy 9
4. Analiza i ocena wniosków w sprawie sporządzenia lub zmian planów miejscowych oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 13
5. Postępy w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ... 15
6. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork 20
6.1 Status prawny studium 20
6.2 Ocena aktualności studium z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 20
7. Ocena aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 27
7.1 Status prawny planu miejscowego 27
7.2 Ocena aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 27
8. Podsumowanie i wnioski z przeprowadzonej analizy oraz propozycja wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych 31

1. Podstawa prawna i cel opracowania

Opracowanie niniejsze stanowi realizację wymagań określonych w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 1073), która nakłada na Wójta obowiązek dokonania oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów poprzez analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenę postępów w opracowywaniu planów miejscowych i opracowanie wieloletnich programów ich sporządzania.

Art. 32 ust.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.*

Art. 57 ust. 1. *Marszałek województwa prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim.*

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym.

3. Wojewoda prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych.

Art. 67 ust. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Co najmniej raz w czasie kadencji Wójt gminy przedstawia wyniki tych analiz radzie gminy, która podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Art. 32 ust. 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.

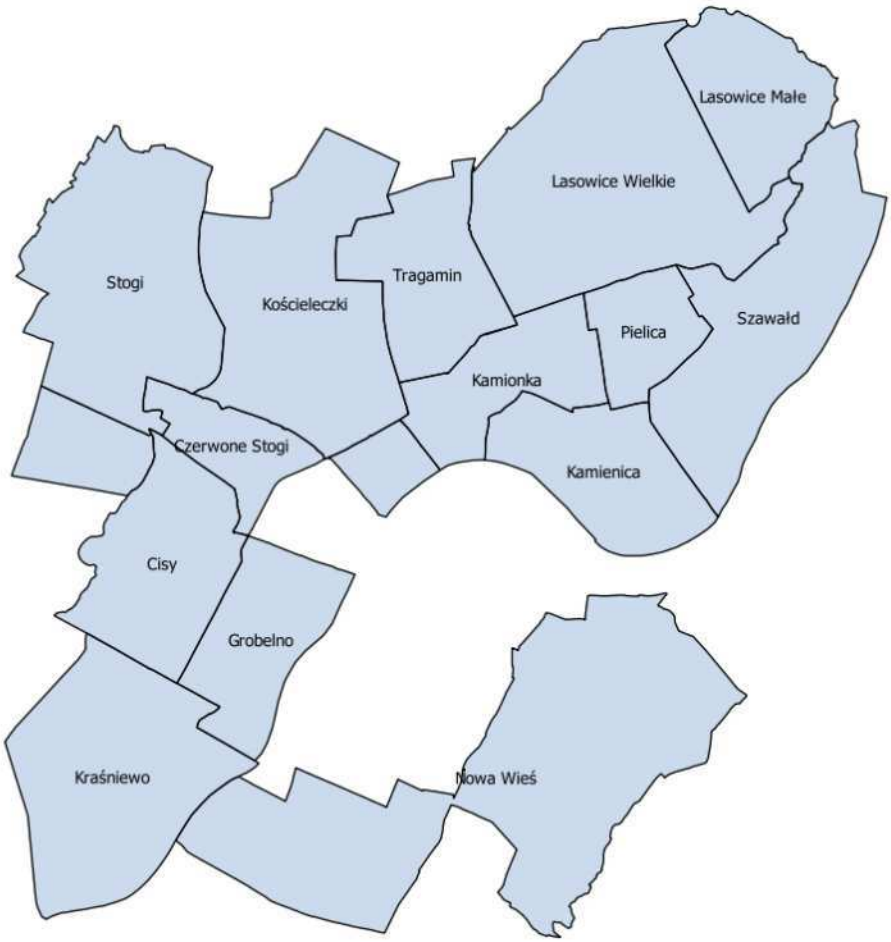
Celem niniejszej analizy jest wskazanie zmian, jakie zaszły w przestrzeni gminy Malbork w czasie ostatnich czterech lat, zilustrowanie obecnego stanu pokrycia gminy dokumentami planistycznymi, ocena tych dokumentów ze względu na ich aktualność i przydatność w realizacji celu, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego, a także wskazanie potrzeb w zakresie ich uaktualniania oraz sporządzenia nowych planów.

2. Charakterystyka gminy oraz aktualny stan planistyczny

Gmina Malbork położona jest w powiecie malborskim, na terenie województwa Pomorskiego. Gmina obejmuje obszar ok. 100,93 km², który zamieszkuje 4739 tysięcy osób *(dane na 2016 r.).*

W skład gminy wchodzi 18 sołectw *(Cisy, Grobelno, Kałdowo Wieś, Kałdowo 2, Kamienica, Kamionka, Kościeleczki, Kraśniewo, Lasowice Małe, Lasowice Wielkie Agro Lawi, Lasowice Wielkie, Nowa Wieś, Pielica, Stogi, Szawałd, Tragamin, Wielbark i Wielbark Poligon)* w obrębie, których znajdują się 22 miejscowości.

Rysunek 1. Mapa gminy Malbork z podziałem na obręby.



Źródło: Opracowanie własne.

Na przełomie lat 2002-2016 liczba mieszkańców wzrosła o 18,1%. Na terenie gminy odnotowuje się dodatni przyrost naturalny wynoszący 2,1 w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Również saldo migracji wewnętrznych utrzymuje się na dodatnim poziomie, co może świadczyć, że na terenie gminy występują warunki sprzyjające osiedlaniu się.

Większość terenów w granicach administracyjnych gminy stanowią tereny rolnicze, bo aż 82%. Pomimo to wśród aktywnych zawodowo mieszkańców gminy w sektorze rolniczym pracuje tylko ok. 3,2%. Najwięcej aktywnych zawodowo pracuje w przemyśle i budownictwie (ok. 25,7%) oraz w sektorze usługowym (ok. 19.1%).
Gmina Malbork jest gminą perspektywistyczną, upatrująca swoje szanse w tworzeniu nowych terenów inwestycyjnych, co może prognozować wzrost liczby zatrudnionych oraz osób osiedlających się na terenie gminy.

2.1 Aktualny stan planistyczny

2.1.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork

Obecnie na terenie gminy Malbork obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork, zatwierdzone uchwałą nr XI/60/99 Rady Gminy Malbork z dnia 17 grudnia 1999 r. wraz ze zmianami uchwalonymi kolejno w 2000 r., 2007 r., 2012 r., 2013 r, oraz 2016 r.
Opracowane studium w 1999 r., oraz wszystkie przyjęte zmiany studium były wyrazem oraz wynikiem zmian zachodzących w polityce przestrzennej prowadzonej na terenie gminy Malbork.
Pierwsza edycja zmiany studium została wykonana w 2000 r., przyjęta uchwałą nr XIX/115/2000 Rady Gminy w Malborku z dnia 8 listopada 2000 r., miała na celu umożliwienie utworzenia atrakcyjnego terenu pod lokalizację zespołów usług turystycznych służących aktywizacji strefy rzeki Nogat.
Druga edycja zamiany studium miała miejsce siedem lat później w 2007 r., przyjęta uchwałą nr XV/103/2007 Rady Gminy Malbork z dnia 18 grudnia 2007 r., w sprawie uchwalenie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork, dla fragmentu obrębu Grobelno. Zmiana miała na celu umożliwienie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² oraz zmianę ustaleń studium w stosunku do stanu istniejącego tj. po powstaniu stacji paliw i po realizacji obiektów zabudowy usługowej, które zlikwidowały punkt obserwacji krajobrazu.
Trzecia edycja zmiany przyjęta uchwałą nr XVII/165/2012 Rady Gminy Malbork z dnia 22 czerwca 2012 r., ograniczała się do tekstu i miała na celu wprowadzenie zapisów umożliwiających budowę kablowej, podziemnej sieci elektroenergetycznej WN, sieci

telekomunikacyjnej oraz pozostałej infrastruktury technicznej związanej z budową i funkcjonowaniem sieci.

Kolejna czwarta edycja zmiany studium miała miejsce w 2013 r., została przyjęta uchwałą nr XXXIII/309/2013 Rady Gminy Malbork z dnia 30 grudnia 2013 r., miała na celu umożliwić lokalizację zespołu elektrowni wiatrowych na terenie wsi Stogi i Czerwone Stogi oraz wsi Kościeleczki.

W 2016 r. dokonano zmiany studium dwukrotnie. Pierwsza zmiana studium została przyjęta w kwietniu uchwałą Rady Gminy Malbork nr XIII/127/2016 z dnia 22 kwietnia 2016 r., zmiana miała na celu umożliwienie lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Zmiana ta częściowo zastąpiła w granicach obowiązywania zmianę studium przyjętą w 2013 r. Druga zmiana studium została przyjęta w listopadzie uchwałą Rady Gminy Malbork nr XIX/163/2016 z dnia 22 listopada 2016 r., zmiana obejmowała części obrębu geodezyjnego Nowa Wieś i miała na celu umożliwienie realizacji zespół zabudowy mieszkaniowej z usługami pomiędzy drogą nr DK55, a rzeką Nogat w obrębie Nowa Wieś – Wielbark.

Rysunek Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Malbork wraz ze zmianami przedstawia załącznik nr 1.

2.1.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Malbork

Gmina Malbork posiada pięć obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o łącznej powierzchni ok. 1 048,5 ha. Wykaz miejscowych planów przedstawia tabela poniżej.

Tabela 1. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Lp.	Uchwała, data uchwalenia oraz publikacji w Dzienniku Urzędowym	Zakres planu	Pow. w ha.
1.	Uchwała Nr XXI/124/2000 Rady Gminy Malbork z dnia 30 grudnia 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu usługowo- turystycznego w gminie Malbork, obręb Nowa Wieś, miejscowość Wielbark (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 17 poz. 145 z dnia 26 lutego 2001 r.).	Założeniem planu jest stworzenie atrakcyjnego zespołu usług turystycznych służących aktywizacji strefy rzeki Nogat.	103 ha

2.	Uchwała Nr XXXI/179/2005 Rady Gminy Malbork z dnia 30 czerwca 2005 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4 Wielbark (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 122 poz. 2482 z dnia 30 listopada 2005 r.). *(Plan obowiązuje w obszarze, dla którego wydano rozstrzygnięcie nadzorcze nr PN-II.4131.62.2015.KS Wojewody Pomorskiego* *z dnia 23 lipca 2015 r.).*	Założeniem planu jest zagospodarowanie terenów powojskowych stanowiących w przewadze własność komunalną gminy i umożliwienie zagospodarowania działek budowlanych już wydzielonych w terenie.	13,8 ha
3.	Uchwała Nr XV / 104 / 2007 Rady Gminy Malbork z dnia 18 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu 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 (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 39 poz. 1153 z dnia 20 maja 2008 r.).	Założeniem planu jest umożliwienie realizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wraz z parkingiem oraz stworzenie ram prawnych dla harmonijnego zagospodarowania przestrzennego obszaru planu z uwzględnieniem jego specyfiki i zasad zrównoważonego rozwoju.	2,1 ha
4.	Uchwała nr VI/43/2015 Rady Gminy Malbork z dnia 12 czerwca 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4 (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2015 r., poz. 2469 z 06 sierpnia 2015r.).	Przedmiotem planu jest stworzenie możliwości zagospodarowania terenów powojskowych.	90,6 ha
5.	Uchwała NR VI/52/2015 Rady Gminy	Założeniem planu jest stworzenie	839 ha

	Malbork z dnia 12 czerwca 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębach Szawałd, Lasowice Małe, Lasowice Wielkie, gmina Malbork (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2015 r., poz. 2132 z 10 lipca 2015 r.).	możliwości realizacji ponadlokalnej kablowej podziemnej sieci energetycznej wysokiego napięcia relacji Dzierzgoń – Gdańsk wraz z siecią telekomunikacyjną oraz inną infrastruktura techniczną.	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych z UG Malbork.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na tle gminy Malbork przedstawia Załącznik nr 2.

3. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy

Na potrzeby niniejszej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Malbork, zostały przeanalizowane rejestry decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego..

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.

Od 2003 r. gmina wydaje decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu pod warunkiem spełnienia wymogów zawartych w rozdz. 5 przywołanej ustawy.

Okresem badawczym przyjętym do analizy pod względem ilości wydanych decyzji są lata 2014-2017. W 2017 r., analiza obejmowała okres od stycznia do końca lipca.

W latach 2014-2017 wydano łącznie 322 decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tabela 2. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

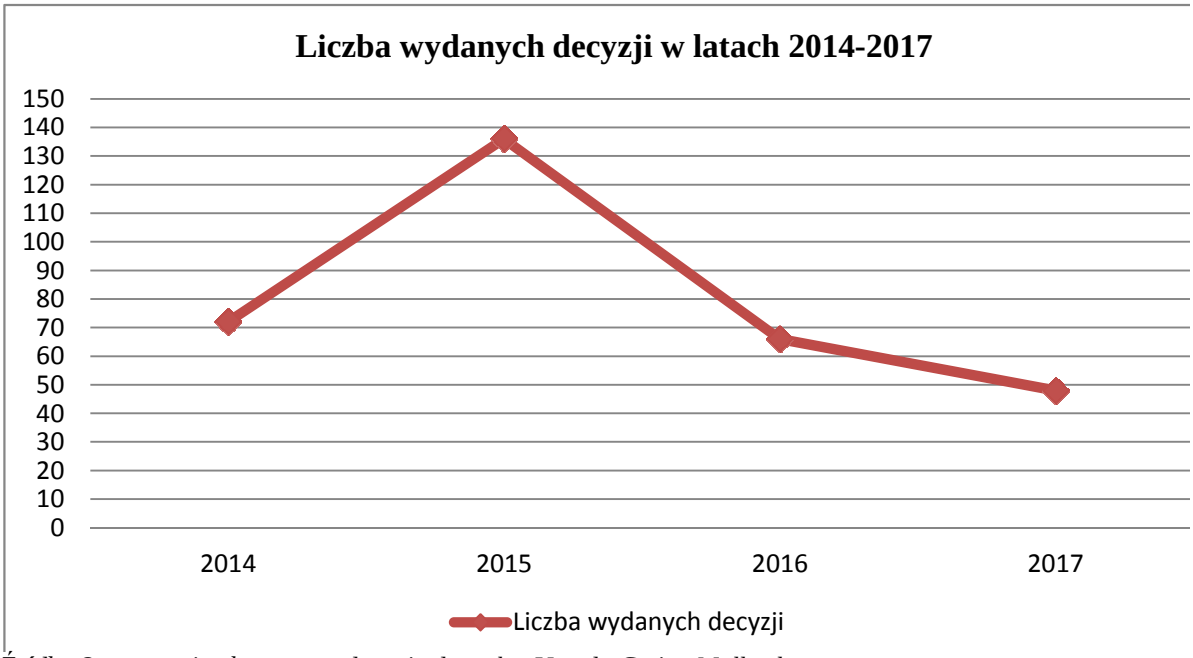
Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	
Przedziały czasowe	Liczba wydanych decyzji
2014	72
2015	136
2016	66
2017	48
Razem:	322

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Malbork

Analiza wskazuje, że największa ilość decyzji wydana była w roku 2015 i wyniosła 136, co stanowi 42% wszystkich decyzji wydanych w omawianym okresie.

W kolejnych latach obserwujemy już tendencję spadkową wydawanych decyzji. W roku 2016 liczba wydanych decyzji spadła znacząco, bo aż o 48%, a w 2017 roku do momentu dokonywania analizy wynosiła tylko 48.

Wykres 1. Liczba wydanych decyzji w latach 2014-2017.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Malbork

Pod względem rodzaju inwestycji najwięcej wydanych decyzji dotyczyło zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bo aż 53,7% wszystkich wydanych decyzji w danym okresie. Stosunkowo mało decyzji wydano w sprawach dotyczących zabudowy usługowej tylko 10 decyzji, co stanowiło 3,1% analizowanych decyzji o warunkach zabudowy.

Tabela 3. Liczba decyzji wydanych w latach 2014-2017 pod względem rodzaju inwestycji.

Rodzaj decyzji	Liczba wydanych decyzji w latach					
	2014	2015	2016	2017	Razem	Udział
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	34	82	33	24	173	53,7%
Zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych	0	6	4	0	10	3,1%
Zabudowa mieszkalno-usługowa	1	4	1	0	6	1,9%
Zabudowa letniskowa	0	2	0	0	2	0,6%

Zabudowa produkcyjna	2	2	1	3	8	2,5%
Zabudowa usługowa	3	4	1	2	10	3,1%
Zabudowa magazynowa	4	3	3	6	16	5,0%
Inne	28	33	23	13	97	30,1%
Razem:	72	136	66	48	322	100 %

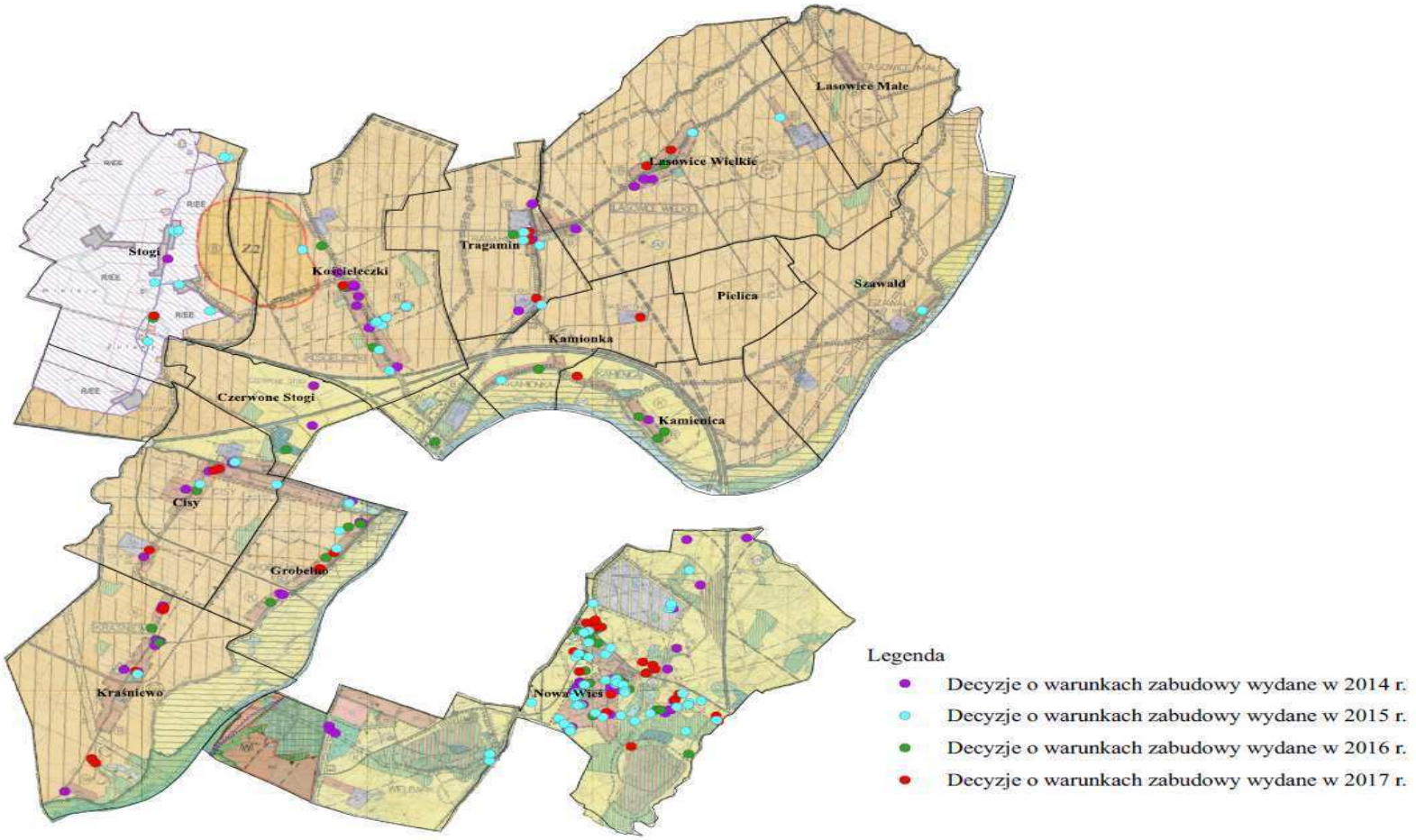
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Malbork

Analizie poddano również rozmieszczenie przedmiotowych decyzji z podziałem na obręby ewidencyjne, co zostało przedstawione na rysunku nr 2 poniżej.

Rysunek nr 2 wskazuje, że wśród terenów, na których zachodzą intensywne procesy w zagospodarowania przestrzeni w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy, wyróżnić można obręb Nowej Wsi. Jest to najbardziej wyróżniający się teren pod względem ilości wydanych decyzji. Pomimo braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wskazanym obszarze można zauważyć stosunkowo dużą liczbę prowadzonych inwestycji mieszkaniowych. Duża ilość wydawanych decyzji w przedmiotowym terenie skutkuje między innymi dużym rozproszeniem zabudowy. W stosunku do pozostałych obrębów pod względem ilości wydawanych decyzji, wyróżnić można obręby Kościeleczki, Grobelno oraz Cisy, gdzie w większości przypadków wydawane decyzje stanowiły uzupełnienie istniejącej zabudowy.

W odniesieniu do decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2014-2017 wydanych zostało łącznie 42 decyzje. Najczęściej decyzje dotyczyły modernizacji lub budowy sieci infrastruktury technicznej, co stanowi 69% wydanych decyzji, w tym sieci energetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych oraz sieci telekomunikacyjnej.

Rysunek 2. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2014-2017 podziałem na obręby na tle Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych z UG Malbork

4. Analiza i ocena wniosków w sprawie sporządzenia lub zmian planów miejscowych oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

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 Gminy uwzględnia m.in. złożone wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych. Wnioski takie nie skutkują bezpośrednio uruchomieniem procedury sporządzania lub zmiany planu, stanowią natomiast wyraz oczekiwań właścicieli nieruchomości oraz potencjalnych inwestorów, w stosunku do przeznaczenia i zasad zagospodarowania wskazanych w nich terenów.

W analizowanym okresie tj. od 2014 do 2017 r., nie wpłynęły wnioski o zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork oraz o sporządzenie bądź zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego od osób fizycznych oraz podmiotów gospodarczych.

Brak wniosków osób fizycznych oraz podmiotów gospodarczych w przedmiotowym zakresie może być konsekwencją dużej ilości wydawanych decyzji ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, które na chwilę obecną zabezpieczają interesy mieszkańców w zakresie zagospodarowania terenów. Może to też świadczyć o braku konfliktów społeczno-przestrzennych. Wpływ na daną sytuację może mieć również niski stopień pokrycia gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

W 2015 r., wpłynął wniosek Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Gdańsku do Wójta o zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork oraz o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowy wniosek dotyczy wprowadzenia w studium stref ochronnych w obszarze terenu zamkniętego kompleksu wojskowego K-6010 Malbork w obrębie Nowa Wieś. Konsekwencją zamiany studium będzie opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który będzie miał na celu, poprzez ustanowienie stref ochronnych w obszarze terenu zamkniętego kompleksu wojskowego K-6010 Malbork, zapewnienie bezpieczeństwa dla obszarów sąsiadujących. Ustanowienie stref ochronnych skutkować będzie koniecznością wprowadzenia ograniczeń i zakazów:

- W strefie zagrożenia C – zakaz wznoszenia obiektów użyteczności publicznej, w których gromadzi się duża liczbą ludzi,

- W strefie zagrożenia B – zakaz strefy zagrożenia C oraz dodatkowo zakaz wznoszenia zabudowy zwartej oraz budowy dróg o dużym natężeniu ruchu i autostrad,
- W strefie zagrożenia A- zakazy strefy zagrożenia B i C oraz dodatkowo zakaz wznoszenia zabudowy rozproszonej.

Złożony wniosek jest wynikiem inwestycji będącej priorytetową dla bezpieczeństwa i obronności pastwa.

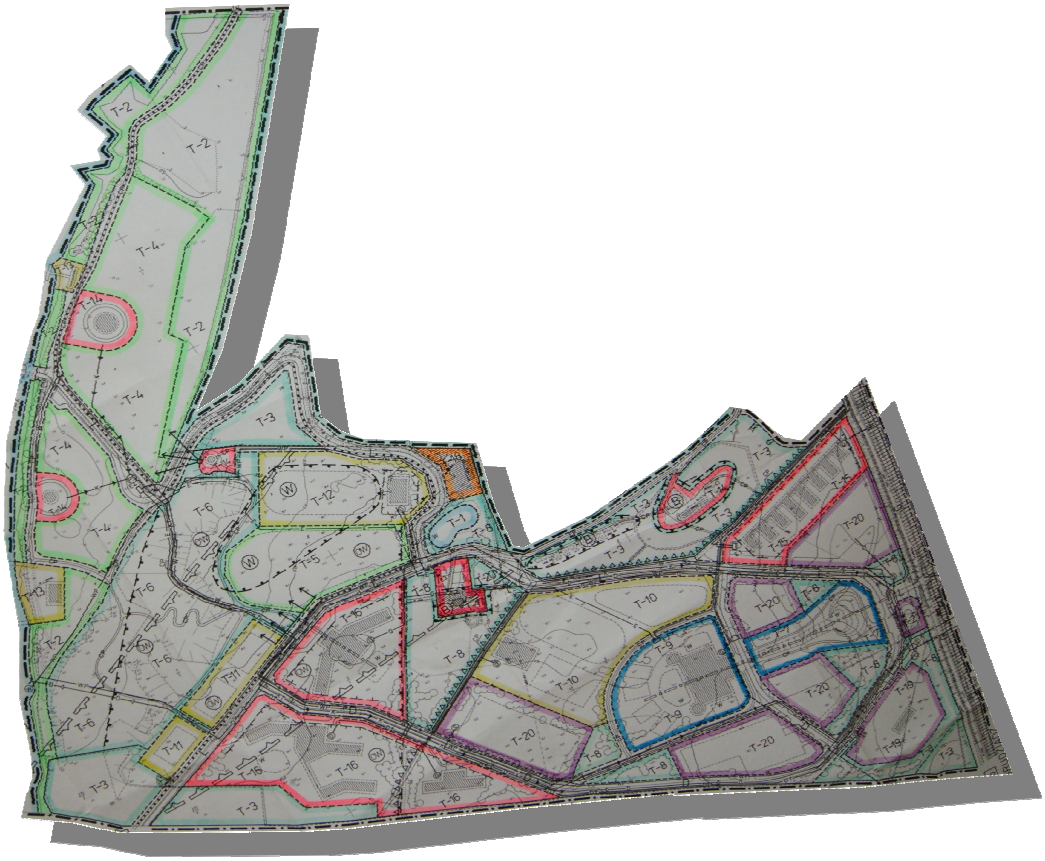
Odnosząc się do wniosku Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Gdańsku należy wskazać, ze wniosek jest zasadny. Należy ustalić wyznaczone strefy ochronne dla wnioskowanego terenu zamkniętego kompleksu wojskowego K-6010 Malbork w obrębie Nowa Wieś, które mają na celu zapewnienie bezpieczeństwa dla obszarów sąsiadujących. Obecnie dla wnioskowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, co może skutkować wydawaniem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowaniu terenu. Aby zapobiec takiej sytuacji proponuje się w pierwej kolejności przystąpienie do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a następnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru w granicach strefy ochronnej.

5. Postępy w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Gmina Malbork obecnie posada pięć obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co stanowi 10,4% pokrycia terenu gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

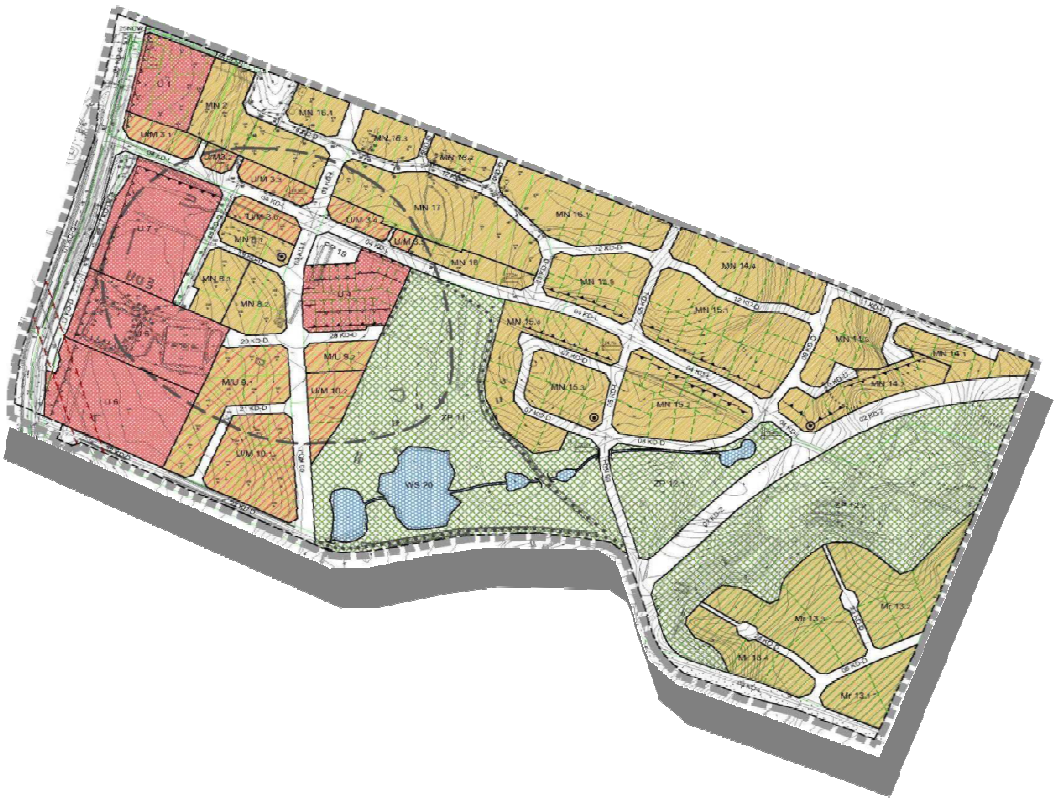
W okresie do 2014 r., na terenie miasta i gminy obowiązywało pięć miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jeden opracowany na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca1994 r., oraz cztery w oparciu o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

Rysunek 3. 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.).



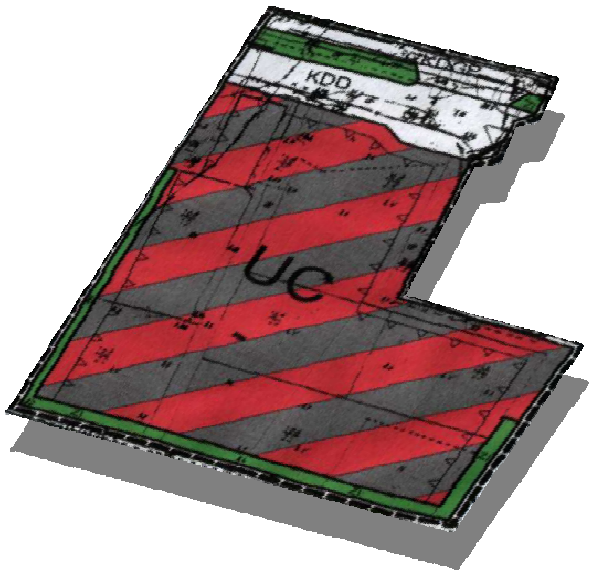
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych z UG Malbork.

Rysunek 4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4 Wielbark (Uchwała Nr XXXI/179/2005 Rady Gminy Malbork z dnia 30 czerwca 2005 r.).



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych z UG Malbork.

Rysunek 5. 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.).



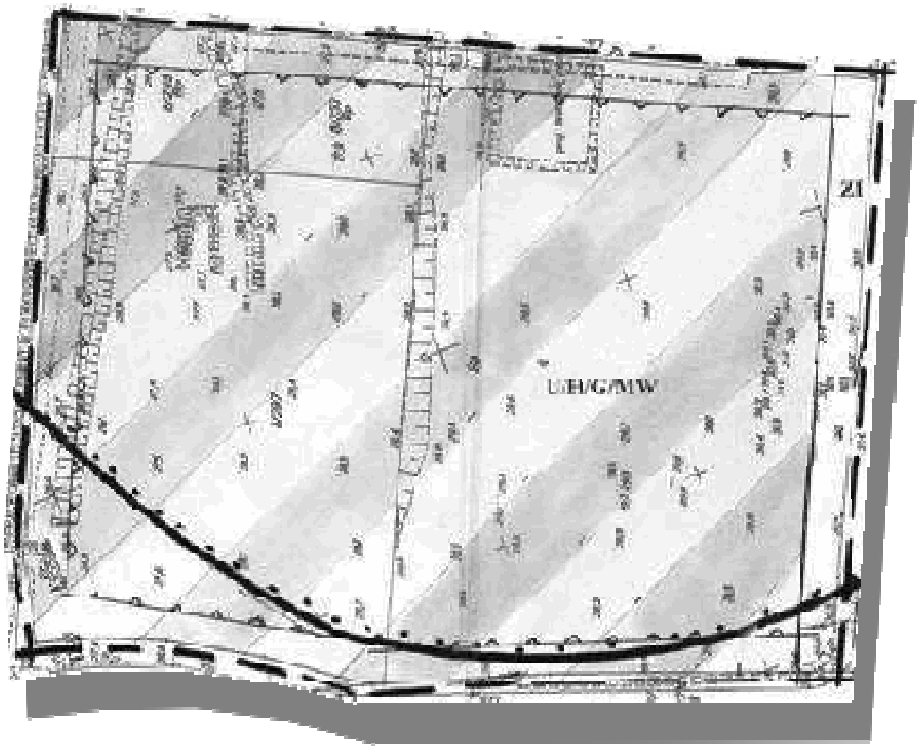
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych z UG Malbork.

Rysunek 6. Zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś (Uchwała Nr V /30/2011Rady Gminy Malbork z dnia 23 lutego 2011 r.).



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych z UG Malbork.

Rysunek 7 . Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Nowa Wieś gm. Malbork obejmującego działki nr 8/298, 8/297, 8/249 i 8/250 (Uchwała Nr X/96/2011Rady Gminy Malbork z dnia 29 września 2011 r.).



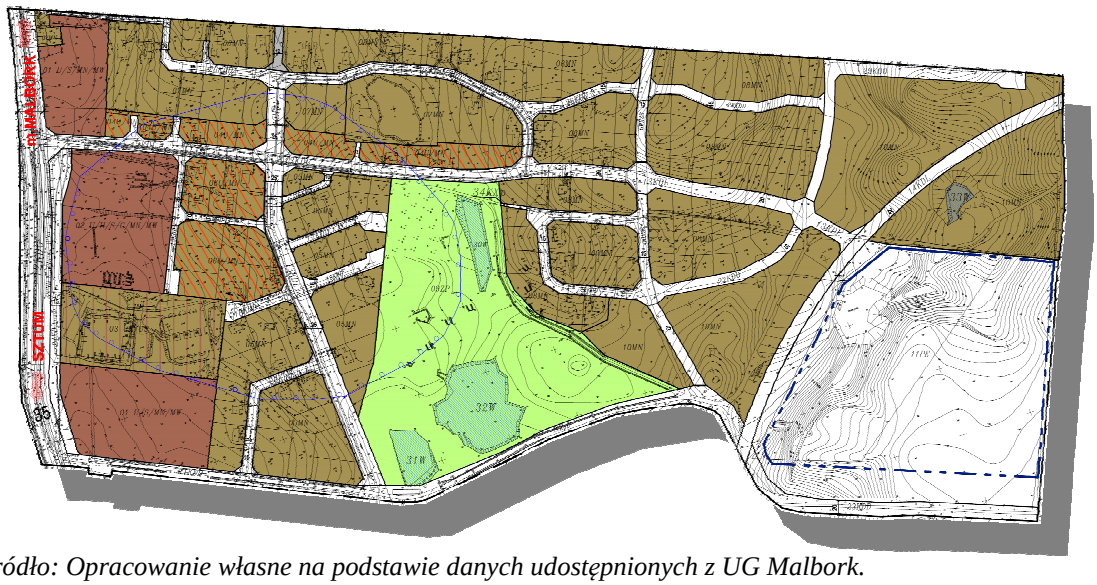
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych z UG Malbork.

W analizowanym okresie od 2014 do 2017 roku na terenie gminy uchwalono dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Pierwszy plan został uchwalony w 2015 r., była to trzecia edycja zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4. Plan został przyjęty uchwałą nr VI/43/2015 Rady Gminy Malbork z dnia 12 czerwca 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4. W związku z uchwaleniem przedmiotowego planu utraciły moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4 Wielbark (Uchwała Nr XXXI/179/2005 Rady Gminy Malbork z dnia 30 czerwca 2005 r.), *wyłączając teren, dla którego zostało wydane rozstrzygnięcie nadzorcze nr PN-II.4131.62.2015.KS Wojewody Pomorskiego z dnia 23 lipca 2015 r.)- Rysunek nr 4.*
2) Zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś (Uchwała Nr V /30/2011Rady Gminy Malbork z dnia 23 lutego 2011 r.) - *Rysunek nr 6.*
3) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Nowa Wieś gm. Malbork obejmującego działki nr 8/298, 8/297, 8/249 i 8/250 (Uchwała Nr X/96/2011Rady Gminy Malbork z dnia 29 września 2011 r.) - *Rysunek nr 7.*

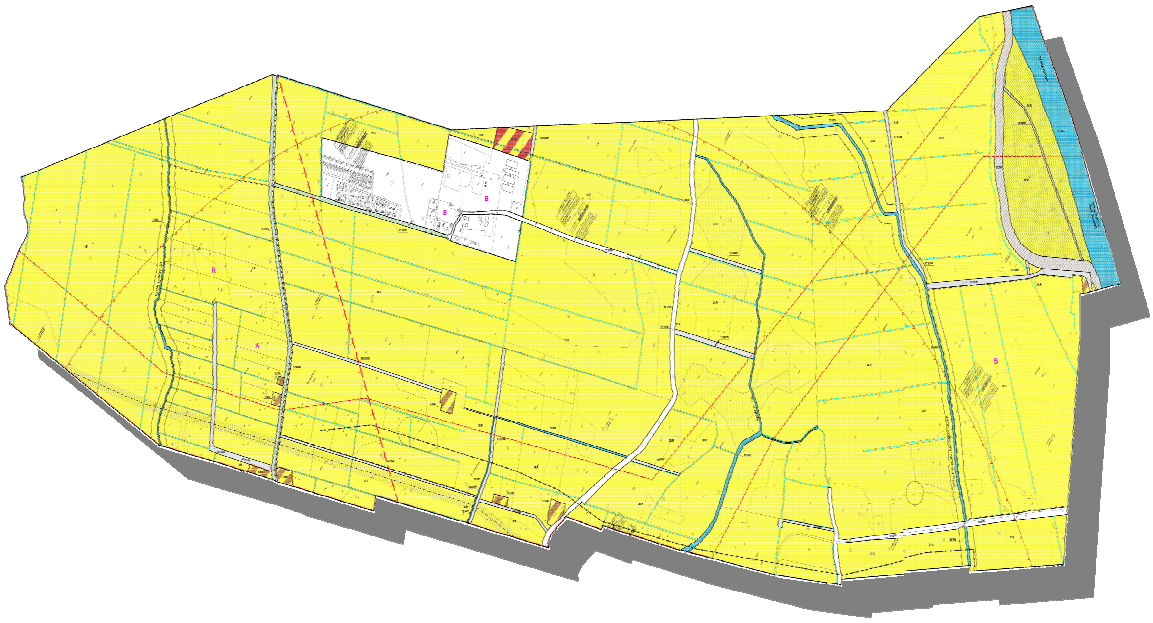
Rysunek 8. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4, (Uchwała nr VI/43/2015 Rady Gminy Malbork z dnia 12 czerwca 2015 r.).



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych z UG Malbork.

Drugi z planów został uchwalony również w 2015 r., uchwałą nr VI/52/2015 Rady Gminy Malbork z dnia 12 czerwca 2015 r., swoim zasięgiem obejmował obręby Szawałd, Lasowice Małe, Lasowice Wielkie. Założeniem planu było stworzenie możliwości realizacji ponadlokalnej kablowej podziemnej sieci energetycznej wysokiego napięcia relacji Dzierzgoń – Gdańsk

Rysunek 9. 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.).



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych z UG Malbork.

Obecnie na terenie gminy w trakcje sporządzania jest jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Malbork w części obrębów geodezyjnych: Kraśniewo i Nowa Wieś, sporządzany na postawie uchwały nr XIII/129/2016 z dnia 22 kwietnia 2016 r.

Wszystkie działania zmierzające do opracowania miejscowego planu uważa się pozytywne.

6. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork

6.1 Status prawny studium

Dokumentem służącym 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 może stanowić podstawy do wydawania decyzji administracyjnych. Studium wiąże swymi postanowieniami Radę i Wójta, 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 dostosowane do potrzeb gminy, jako całości.

6.2 Ocena aktualności studium z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork, przyjęte zostało uchwałą nr XI/60/99 Rady Gminy Malbork z dnia 17 grudnia 1999 r., Studium to zostało opracowane w trybie już nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r., o zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 87 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. zachowują moc.

Na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w 2000 r. dokonano zmiany studium uchwałą nr XIX/115/2000 Rady Gminy w Malborku z dnia 8 listopada 2000 r.

Kolejno w trybie obowiązującej już ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano zmiany studium:

- uchwałą nr XV/103/2007 Rady Gminy Malbork z dnia 18 grudnia 2007 r.,
- uchwałą nr XVII/165/2012 Rady Gminy Malbork z dnia 22 czerwca 2012 r.,
- uchwałą nr XXXIII/309/2013 Rady Gminy Malbork z dnia 30 grudnia 2013 r.,

- uchwałą nr XIII/127/2016 Rady Gminy Malbork z dnia 22 kwietnia 2016 r.,
- uchwałą nr XIX/163/2016 Rady Gminy Malbork z dnia 22 listopada 2016 r.

Zmiany dokonane w trybie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczyły fragmentów obowiązującego studium uchwalonego w 1999 r., Pomimo, że dokonane zmiany studium zostały wykonane w oparciu o obowiązującą ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie spowodowały one wprowadzenia zmian wynikających z nowelizowanych przepisów prawa do całego dokumentu studium.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 i 2 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U z 2017 poz. 1073) w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;

2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;

3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;

4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;

5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;

6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;

7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:

a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,

b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,

c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,

d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;

8) stanu prawnego gruntów;

9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;

10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;

11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;

12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;

13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;

14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;

15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

2. W studium określa się w szczególności:

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;

2) (uchylony)

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;

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;

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;

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;

10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;

11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;

12) obiekty lub obszary, 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, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);

14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;

14a) obszary zdegradowane;

15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;

16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Każda zmiana studium powinna być uchwalona w formie tekstu jednolitego, co oznacza, że treści nieaktualne powinny być wykreślone, a aktualne dodawane. Natomiast przedmiotowe studium pomimo ostatnich zmian w 2016 r., takich wykreśleń oraz wymaganych przepisami prawa wprowadzeń nie zawiera.

W rezultacie obowiązujący tekst studium tylko w części spełnia wymogi zawarte w art. 10 ust. 1 i 2 przywołanej ustawy. Od czasu uchwalenia studium gminy w 1999 r., oraz późniejszych zmian nie tylko zmieniła się ustawa, w oparciu, o którą sporządzono studium, ale zmianom ulegała również obowiązująca ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie, której opracowane zostały zmiany, a mimo to w opracowanych tekstach jednolitych nie wprowadzono istotnych zmian, które należało wprowadzić do całego dokumentu studium.

W okresie obowiązywania ustawy do listopada 2015 r., zmiany zachodzące w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczyły głownie modyfikacji

zakresu ustaleń oraz trybu opiniowania projektów studium. Istotna zmiana przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nastąpiła w okresie poddanym analizie. Z dniem 18 listopada 2015 r. w oparciu o ustawę o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 poz. 1777), w przepisie art. 41 wprowadziła ona istotne zmiany w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.).

Zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie ustawy o rewitalizacji obejmowała m.in. zapisy art. 10 ust. 1 i 2, określające elementy obligatoryjnie ujmowane w studium. Obowiązkowa treść studium uległa znaczącym zmianom, wprowadzono m.in. wymóg oparcia się w procesach planistycznych na wieloletniej prognozie finansowej, prognozach demograficznych oraz bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę, umożliwia dokładniejsze określenie wizji i celów rozwoju przestrzennego uwzględniając realne potrzeby i możliwości gminy.

W wyniku dokonanej oceny aktualności zapisów studium, w świetle obowiązujących przepisów prawa, w szczególności ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić brak aktualność studium gdyż, nie uwzględnia się w nim uwarunkowań wynikających częściowo z art. 10 ust. 1 pkt 2 w zakresie *stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony*, art. 10 ust. 1 pkt 4 w zakresie *stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej*, art. 10 ust. 1 pkt 6 w zakresie *zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia*, art. 10 ust. 1 pkt 11 w zakresie *występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla*, art. 10 ust. 2 pkt 15 w zakresie wyznaczenia *granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.*

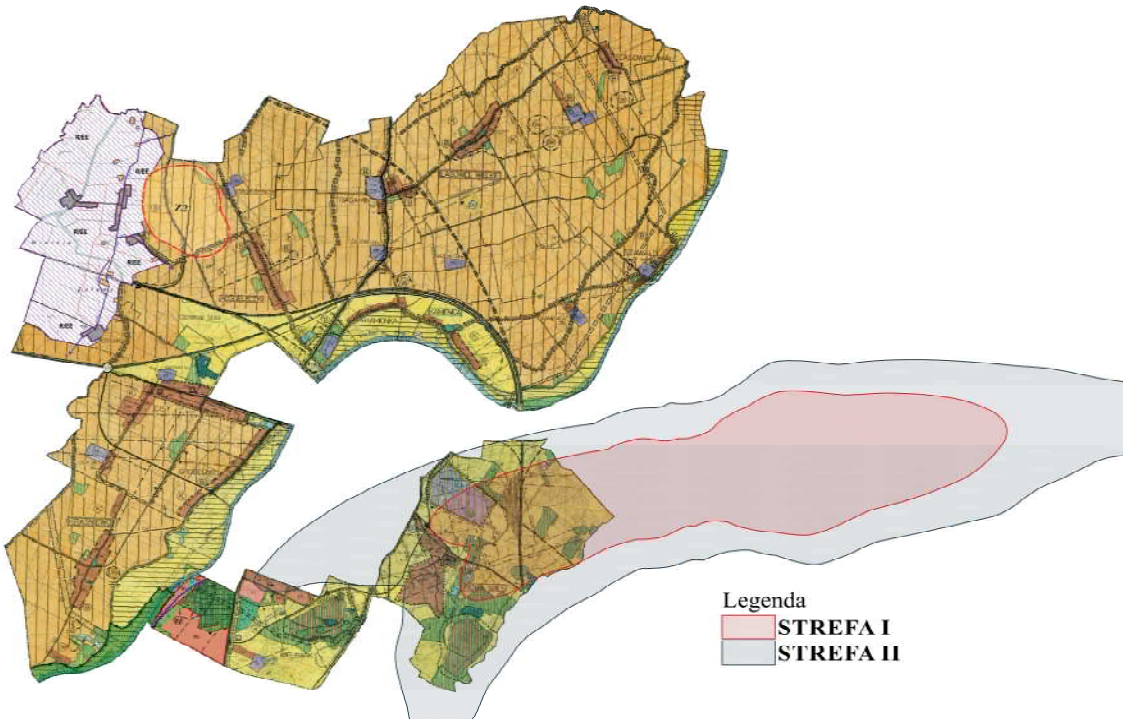
W studium nie uwzględnia się w całości uwarunkowań wynikających z art. 10 ust. 1 pkt 7, oraz ust. 5-7 wyżej przywołanej ustawy . Nie spełnia również wymogu art. 10 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 9 ust 1. pkt. 6 lit. c ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 469 ze zm.) w zakresie wskazania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Uwagę należy zwrócić na brak uwzględnienia studium wymogów art. 10 ust. 1 pkt 6 oraz art. 10 ust. 2 pkt 15. Wojewódzki Sztab Wojskowy w Gdańsku wnioskiem z 2015

r., wystąpił do Wójta o wprowadzenie do dokumentów planistycznych w tym do studium stref ochronnych w obszarze terenu zamkniętego kompleksu wojskowego K-6010 Malbork wynikających z inwestycji będącej priorytetową dla bezpieczeństwa i obronności pastwa. W studium powinny się znaleźć wyznaczone strefy ochronne dla wnioskowanego terenu zamkniętego kompleksu wojskowego K-6010 Malbork, które mają na celu zapewnienie bezpieczeństwa dla obszarów sąsiadujących z kompleksem 6010.

Ponadto w dniu 27 lutego 2017 r. Sejmik Województwa Pomorskiego uchwałą nr 334/XXXII/17 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół Lotniska Wojskowego w Królewie Malborskim – JW1128 Malbork/Krasnołęka, dla części leżącej na terenie województwa pomorskiego oraz uchwałą nr 369/XXXV/2017 z dnia 22 maja 2017 r., o zmianie uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół Lotniska Wojskowego w Królewie Malborskim – JW1128 Malbork/Krasnołęka dla części leżącej na terenie województwa pomorskiego określił obszar ograniczonego użytkowania wokół Lotniska Wojskowego w Królewie Malborskim JW1128 Malbork /Krasnołęka, który należy uwzględnić w studium.

Rysunek 9. Strefy ochronne w obszarze ograniczonego użytkowania na tle Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych z UG Malbork.

Istnieje potrzeba dostosowania zapisów całego dokumentu studium do obowiązujących aktualnie przepisów prawa, a w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która stawia inne dodatkowe wymagania w zakresie zawartości przedmiotowego opracowania. Należy wziąć pod uwagę mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego. Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku w 2015 r., przekazał Wójtowi gminy Mapy Zagrożenia Powodziowego i Mapy Ryzyka Powodziowego, które należy uwzględnić w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Uwzględnić należy zmiany wynikające z korekt układu komunikacyjnego, rozbudowy sieci infrastruktury technicznej, zmian infrastruktury społecznej oraz ustaleń obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego, a także aktualnego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego 2030, w tym Planu Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Metropolitarnego Gdańsk-Gdynia-Sopot 2030.

Dane zamieszczone w studium pochodzą z lat wcześniejszych, a tym samym w większości są już nieaktualne (m.in. dane demograficzne, statystyczne). Należy poddać szczegółowej analizie całą część dotyczącą uwarunkowań i zamieścić możliwie jak najbardziej aktualne dane.

Zmiany przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu wprowadzone w oparciu o inne ustawy nie ustalają terminu dostosowania obowiązujących dokumentów do nowych wymogów prawnych, lecz ze względu na brak spójności studium w wielu obszarach uważa się, że dostosowanie zapisów studium do nowych wymogów prawnych oraz uwarunkowań przestrzennych gminy powinno nastąpić w jak najszybszym terminie.

Zaleca się, aby opracowanie studium nastąpiło w formie nowego dokumentu Studium, gdyż w obecnym kształcie dokument ten jest już nieczytelny dla potencjalnych odbiorców, a dokonywanie kolejnych zmian spowoduje tylko pogorszenie obecnego stanu.

7. Ocena aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

7.1 Status prawny planu miejscowego

Aktualnie system planowania przestrzennego w Polsce określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., na mocy, której utraciły ważność miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 01 stycznia 1995 r.

Na mocy art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego. Oznacza to, że ma charakter prawa powszechnie obowiązującego na obszarze gminy, dla której został sporządzony, dlatego tylko plan miejscowy może być bezpośrednią podstawą działalności ingerującej w kształt, zagospodarowanie i funkcjonowanie przestrzeni.

7.2 Ocena aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

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

Gmina Malbork posiada pięć miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (zgodnie z wykazem zawartym w tabeli nr 1).

Obowiązujące 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.

Na potrzeby dokonania oceny aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostały one podzielone na dwie zasadnicze grupy. Pierwsza grupę stanowią plany sporządzone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Druga grupę stanowią plany opracowane w oparciu o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

W odniesieniu do planów pierwszej grupy, czyli tych opracowanych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym mamy do czynienia wyłącznie 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. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 17 poz. 145 z dnia 26 lutego 2001 r.

Zakres planu sporządzonego na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r., był uregulowany 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. Pomimo, iż ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym przestała obowiązywać plan ten zachował ważność.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U z 2017 poz. 1073) w planie miejscowym określa się obowiązkowo:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

3a) zasady kształtowania krajobrazu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.

Poddając przedmiotowy plan analizie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalono, że nie spełnia on częściowo stawianych obecnie wymagań, o których mowa w art. 15 ust. 2. Pomimo braku aktualności przedmiotowego planu z obowiązującymi przepisami uznaje się, że plan ten był zgodny z prawem obowiązującym na dzień jego sporządzania. Od chwili sporządzenia przedmiotowego planu przepisy obowiązujące ulegały licznym zmianom, lecz nie stanowi to o konieczności zmiany planu z każdą dotychczasową zmianą przepisów. Zgodnie z art. 87 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plany miejscowe uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. zachowują moc.

Dla terenu w granicach obowiązywania przedmiotowego planu uchwałą nr XIX/163/2016 Rady Gminy Malbork z dnia 22 listopada 2016 r., dokonano zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, która ma na celu umożliwienie realizacji zespół zabudowy mieszkaniowej z usługami pomiędzy drogą nr DK55 a rzeką Nogat.

W związku z powyższym plan powinien zostać poddany aktualizacji, nie tylko ze względu na obowiązujące przepisy prawa, ale również ze względu na zachodzące zmiany w polityce przestrzennej gminy, planowanego rozwoju obszaru, bieżącego zainwestowania oraz oczekiwań właścicieli i potencjalnych inwestorów.

W odniesieniu do drugiej grupy planów miejscowych opracowanych w oparciu o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalono, że są one zgodne z prawem obowiązującym na czas ich sporządzania, zarówno pod względem formalno – prawnym jak i merytorycznym, rozumianym, jako wypełnienie wymogów art. 15 oraz 16 ust. 1 przywołanej ustawy. Od czasu uchwalenia poszczególnych planów miejscowych przepisy art. 15 oraz 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ulegały zmianom. W związku z tym należy oczekiwać, że plany uchwalane przed wejściem w życie poszczególnych zmian są nieaktualne w zakresie, który podlegał zmianie (oczywiście, o ile wprowadzona zmiana dotyczy problematyki danego planu).

Analizując zapisy nowelizowanych przepisów, plany obowiązujące w dniu wejścia w życie danej nowelizacji, zachowują swoją moc. Na tej podstawie należy uznać, że nie zachodzi konieczności zmiany obowiązujących miejscowych planów ze względu na kolejne nowelizacje ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dostosowanie zapisów przedmiotowych planów nastąpić może w procedurze ich zmiany zainicjowanej w dowolnym terminie i wynikającej z innych potrzeb, bądź obowiązków gminy.

Należy szczególnie monitorować potrzeby zmian dla poszczególnych terenów, aby unikać konfliktów przestrzennych będących wynikiem braku odpowiednich regulacji dopuszczających kształtowanie zabudowy.

8. Podsumowanie i wnioski z przeprowadzonej analizy oraz propozycja wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych

Opracowanie niniejszej 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 2017 r. poz. 1078), która nakłada na Wójta obowiązek dokonania oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów poprzez analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenę postępów w opracowywaniu planów miejscowych i opracowanie wieloletnich programów ich sporządzania.

Przedmiotowa analiza wykazuje, że na terenie gminy Malbork obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork, zatwierdzone uchwałą nr XI/60/99 Rady Gminy Malbork z dnia 17 grudnia 1999 r. Studium poddane zostało sześciokrotnej zmianie. Ostatnia zmiana miała miejsce w 2016 r. Przeprowadzone zmiany ograniczały się do fragmentów studium uchwalonego w 1999 r., i nie spowodowały one wprowadzenia zmian wynikających z nowelizowanych przepisów prawa do całego dokumentu studium. W związku z powyższym wskazano na brak aktualności studium w zakresie wymogów art. 10 ust. 1 pkt 2, 4 ,6, 7, 11, 15, art. oraz art. 10 ust. 1 pkt 7, oraz ust. 5-7 wyżej przywołanej ustawy. Szczegóły zostały zawarte na stronach 21-27 niniejszej analizy. Ponadto wskazano na brak prawidłowej redakcji dokumentu studium przy tworzeniu tekstów jednolitych, co powoduje brak spójności studium oraz jego nieczytelność.

Z powyższych względów ustalono, że dostosowanie studium do wymogów prawnych oraz uwarunkowań przestrzennych gminy powinno nastąpić w jak najszybszym terminie.

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

Na terenie gminy obowiązuje pięć miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które stanowią 10,4% pokrycia terenu gminy. Cztery z pięciu planów zostały opracowane w trybie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i jeden w trybie nieobowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalono, że wszystkie obowiązujące plany miejscowe były był zgodne z prawem na dzień ich sporządzania.

Odnośnie planu opracowanego na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym uważa się, że powinien zostać poddany aktualizacji, ze względów opisanych w rozdziale 7. Dla pozostałej grupy planów stwierdzono, że nie zachodzi obecnie konieczności zmiany.

Małe pokrycie terenu gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego ma swoje odzwierciedlenie w ilości wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Na terenie gminy Malbork w analizowanym okresie wydano łącznie 322 decyzje o warunkach zabudowy oraz 42 decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego. Taki stan rzeczy powoduje, że realizacja polityki przestrzennej określonej w studium może być utrudniona albo zmierzać w innym kierunku. Największą ilość wydawanych decyzji odnotowuje się w obrębie Nowej Wsi, co zostało przedstawione na rysunku nr 2. Duża ilość wydawanych decyzji skutkuje między innymi dużym rozproszeniem zabudowy. Duża ilość wydawanych decyzji w poszczególnych obrębach powinna stanowić podstawę do przeprowadzenia analiz na etapie opracowywania nowego dokumentu studium. Przeprowadzone analizy powinny dostarczyć informacji odnośnie ewentualnego dalszego rozwoju poszczególnych obszarów gminy.

Analizie poddano również wnioski w sprawie sporządzenia bądź zmiany planów miejscowych. W badanym okresie nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych oraz podmiotów gospodarczych natomiast wpłynął wniosek Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Gdańsku o zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork oraz o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zakres wniosku został przytoczony w rozdziale 4. Domniemywa się, że brak wniosków osób fizycznych może wynikać z dużej ilości wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Natomiast w odniesieniu do wniosku złożonego przez Wojewódzki Sztab Wojskowy w Gdańsku uznaje się wniosek za zasadny.

Na podstawie przeprowadzonej analizy odstępuje się od formułowania wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych ze względu na potrzebę w pierwszej kolejności opracowania nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork. Na etapie prac nad sporządzeniem nowego dokumentu studium zostaną przeprowadzone niezbędne analizy obraz bilanse terenów, co pozwoli określić potrzeby w zakresie rozwoju poszczególnych funkcji i wskazać obszary, na których konieczne będzie opracowanie bądź zmiana planów

miejscowych.

Brak ustalenia wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych nie wyklucza sporządzania planów miejscowych w oparciu o politykę przestrzenną określoną w obowiązującym studium.

Niniejsza analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Malbork uzyskała pozytywną opinie Gminnej Komisji Architektoniczno- Urbanistycznej w dniu 13 września 2017 r.