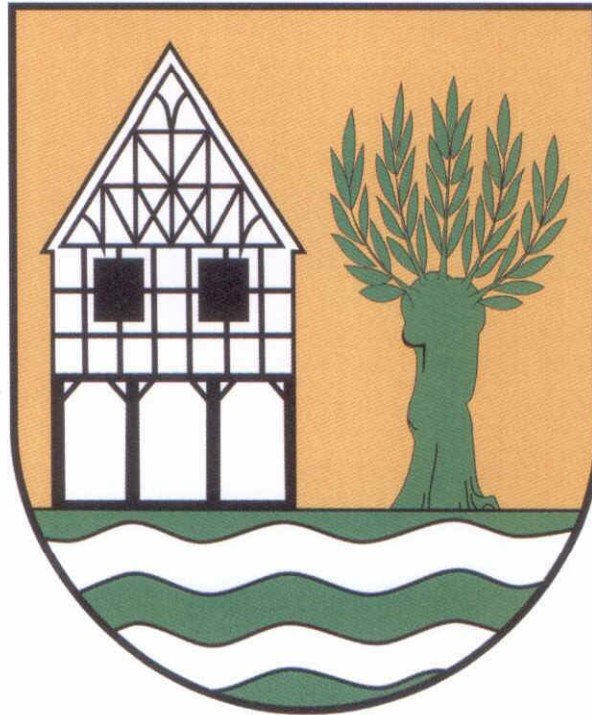


Załącznik
do Uchwały Nr III/...../2018
Rady Gminy Stare Pole
z dnia 18 grudnia 2018 r.



WÓJT GMINY STARE POLE

**Ocena aktualności studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego
oraz miejscowych planów zagospodarowania
przestrzennego gminy Stare Pole**

Opracowali:
dr hab. inż. arch. Daniel Załuski, prof. PG
mgr inż. Joanna Juńska

Stare Pole, maj 2018;
zaktualizowany w lipcu 2018 r. w wyniku uwzględnienia uwag Powiatowej Komisji
Urbanistyczno – Architektonicznej w Malborku

Spis treści:

I. Wstęp	3
1.1. Podstawa prawna opracowania.....	3
1.2. Cel opracowania	3
1.3. Metodyka opracowania	4
II. Charakterystyka istniejącego użytkowania terenu w gminie.....	4
2.1. Charakterystyka gminy Stare Pole	4
2.2. Aktualne użytkowanie terenów: zestawienie powierzchni w podziale na sposób użytkowania gruntów.....	5
III. Charakterystyka sytuacji demograficznej w gminie Stare Pole.....	7
IV. Charakterystyka sytuacji planistycznej gminy Stare Pole.....	10
4.1. Zestawienie obowiązujących dokumentów strategicznych i innych programów, wymagających uwzględnienia w dokumentach planistycznych, w oparciu o przepisy odrębne.....	10
4.2. Zestawienie obowiązujących dokumentów planistycznych	14
4.3. Zestawienie dokumentów planistycznych w trakcie opracowania.....	15
V. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.....	16
5.1. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na obszarach, na których nie obowiązują plany miejscowe - analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	16
5.2. Charakterystyka planowanych inwestycji na podstawie pozwoleń na budowę	18
5.3. Przeznaczenie terenów na podstawie miejscowych planów.	21
5.4. Dynamika rozwoju w gminie.....	23
VI. Analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Pole	23
6.1. Zgodność z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi	23
6.2. Aktualność polityki przestrzennej gminy.....	28
6.3. Wnioski o zmianę studium.....	28
6.4. Stopień sporządzania miejscowych planów wskazanych do realizacji w studium.....	28
VII. Analiza aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	29
7.1. Zgodność z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi	29
7.2. Wnioski o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu.....	29
VIII. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	30
IX. Wnioski	31

I. Wstęp

1.1. Podstawa prawna opracowania

Zgodnie z art. 3. ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy.” Konieczność sporządzenia analizy wynika bezpośrednio z art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wójt Gminy Stare Pole dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych, a następnie przedstawia Radzie Gminy Stare Pole wyniki tych analiz w celu dokonania oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Art. 32.

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.

Niniejsze opracowanie zostało wykonane w marcu i kwietniu 2018 r. w oparciu m.in. o materiały pozyskane w Urzędzie Gminy Stare Pole, Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Malborku oraz w oparciu o wizję w terenie i materiały własne.

1.2. Cel opracowania

Celem opracowania „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Pole” jest ocena dokumentów planistycznych w świetle ich zgodności z obowiązującymi przepisami i w kontekście zmian, jakie zachodzą w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Ocenie podlega również ich przydatność w realizacji celu, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego gminy.

Celem oceny jest przesądzenie o ewentualnej potrzebie działań planistycznych na określonych obszarach, tak aby funkcjonujące akty planistyczne nie traciły waloru aktualności,

mieszcząc się w szerszym, stanowiącym integralną całość, porządku przestrzennym (na podstawie Igor Zachariasz, Komentarz do art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Lex 2013).

1.3. Metodyka opracowania

Na potrzeby niniejszej analizy zostały podjęte próby oszacowania rzeczywistego ruchu inwestycyjnego i scharakteryzowania inwestycji na terenie gminy Stare Pole. Pod uwagę zostały wzięte inwestycje, które realizowane są w gminie na podstawie miejscowych planów i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zostały określone tereny koncentracji inwestycji. Jednocześnie zostały podjęte próby identyfikacji potrzeb mieszkańców i użytkowników terenów w mieście na podstawie składanych wniosków o sporządzenie zmiany studium oraz zmiany miejscowych planów. Na podstawie tych danych została dokonana ocena faktycznej potrzeby wprowadzenia zmian w studium i miejscowych planach. Przeanalizowano zgodność studium i miejscowych planów z wymaganiami określonymi w obowiązujących przepisach. W oparciu o powyższe analizy dokonano oceny aktualności studium i miejscowych planów oraz określono obszary wymagające działań planistycznych, jak również zaproponowano granice miejscowych planów do opracowania. Zaproponowane ich zakresy uwzględniają charakterystykę obszarów, stopień skomplikowania występujących problemów i pozwalają na rozwiązywanie zagadnień planistycznych w sposób kompleksowy.

II. Charakterystyka istniejącego użytkowania terenu w gminie

2.1. Charakterystyka gminy Stare Pole

Gmina wiejska Stare Pole położona jest w województwie pomorskim, we wschodniej części powiatu malborskiego, bezpośrednio przy granicy z województwem warmińsko-mazurskim. Gmina charakteryzuje się dużymi walorami krajobrazowymi. Jej północna część, obejmująca międzywale rzeki Nogat oraz las, stanowi atrakcyjny teren rekreacyjno - turystyczny (Obszar Chronionego Krajobrazu Rzeki Nogat). Powierzchnia gminy wynosi 79,72 km². Zgodnie z danymi aktualnymi na 2016 r. zamieszkiwało ją 4 706 osób (GUS, 2017), natomiast w 2004 r. - 4690. Demograficznie gmina pozostaje w stagnacji. W jej skład gminy wchodzi 12 sołectw: Janówka, Kaczynos, Kikojty, Klecie, Kławki, Kraszewo, Królewó, Krzyżanowo, Stare Pole, Szlagnowo, Ząbrowo i Złotowo.

Przez obszar gminy przebiegają ważne szlaki komunikacyjne o znaczeniu krajowym:

- 1) droga krajowa nr 22 relacji Gorzów Wielkopolski – granica Polski (Grzechotki). Jest ona drogą klasy „G” – główną. Za pośrednictwem drogi krajowej nr 22 gmina posiada dostęp do autostrady A1 (poprzez węzeł w Stanisławiu) i drogi ekspresowej S7 w Elblągu,
- 2) linia kolejowa nr 204 relacji Malbork - Elbląg – Braniewo – granica państwa (linia o znaczeniu państwowym), częściowo zelektryfikowana (Malbork - Elbląg – Bogaczewo). Linia ta jest częścią strategicznie ważnej do 1945 roku magistrali kolejowej, łączącej Berlin ze stolicą Prus Wschodnich - Królewcem (tzw. Ostbahn).

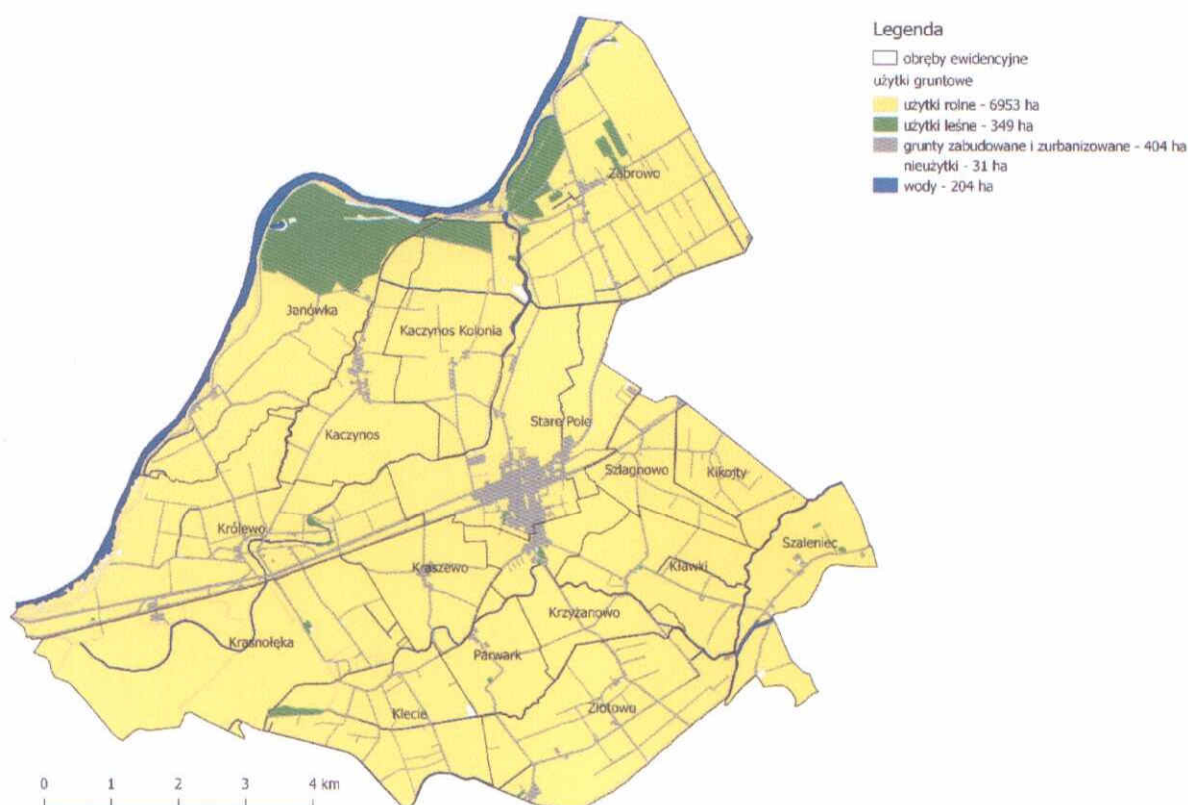
Wieś Stare Pole jest ośrodkiem osadniczym o randze lokalnej. Tutaj siedzibę ma urząd gminy. W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowane są dwa większe ośrodki miejskie, tj. Elbląg i Malbork. W dalszej odległości znajdują się miasta Sztum, Dzierżgoń i Nowy Dwór Gdański. W

odległości ok. 70 km od wsi Stare Pole położony jest Gdańsk, siedziba władz województwa pomorskiego i tzw. aglomeracji trójmiejskiej.

2.2. Aktualne użytkowanie terenów: zestawienie powierzchni w podziale na sposób użytkowania gruntów

Na potrzeby analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizowano istniejące użytkowanie terenów leżących na terenie gminy Stare Pole (dane ewidencyjne z 10.04.2018 r.). Zastosowany podział jest zgodny z § 27 ust. 1 Rozporządzenia Ministrów Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Gospodarki Żywnościowej z dnia 17 grudnia 1996 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Podział terenów gminy ze względu na sposób użytkowania przedstawia się następująco:

- 1) użytki rolne (6953 ha),
- 2) użytki leśne (349 ha),
- 3) grunty zabudowane i zurbanizowane (404 ha),
- 4) nieużytki (31 ha),
- 5) wody (204 ha).

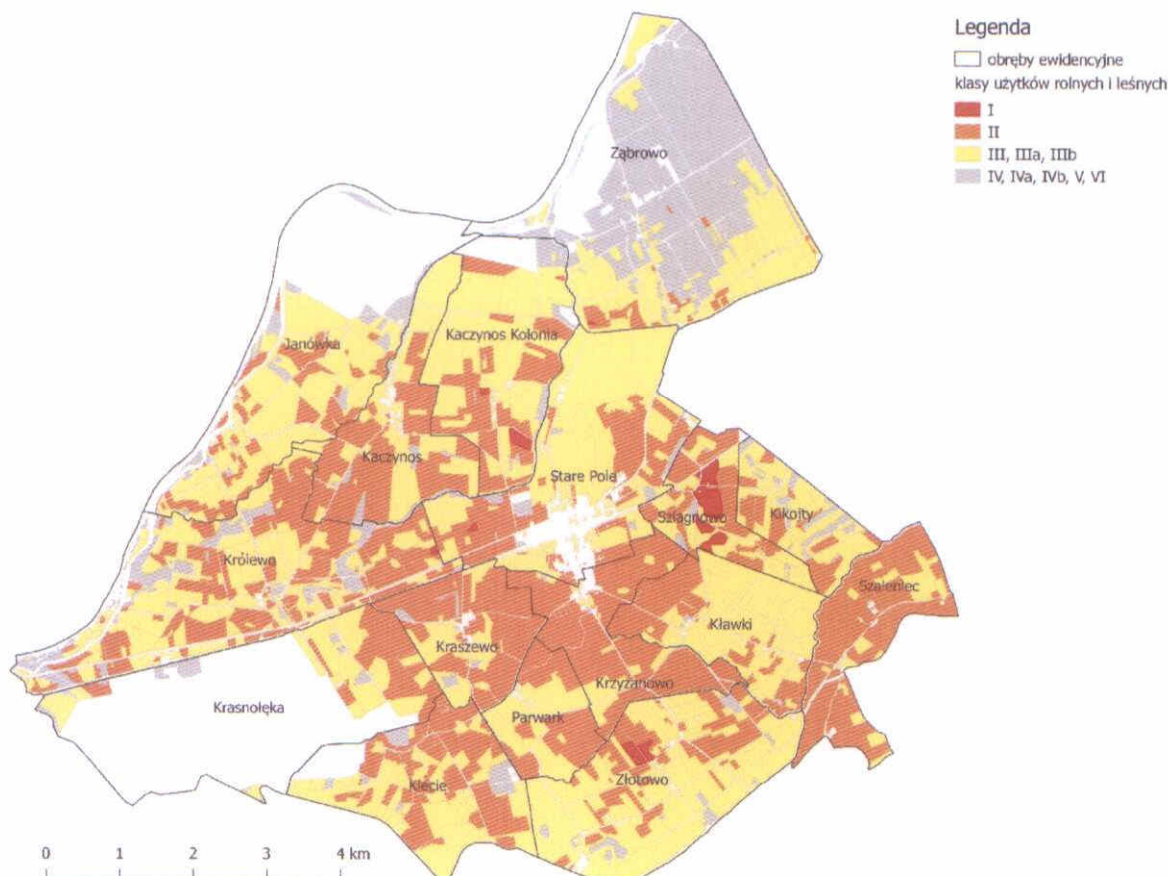


Rysunek 2.1. Struktura użytkowania gruntów w gminie Stare Pole na dzień 10.04.2018 r.
(Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z urzędu gminy)

Suma ewidencyjna użytków w gminie wynosi 7941 ha. Ok. 5 % powierzchni gminy stanowią grunty zabudowane i zurbanizowane, ok. 87,5% to grunty rolne. Pozostałą część

stanowią nieużytki, użytki leśne oraz wody. Poniżej przedstawiono szczegółowy podział użytków na klasy gruntów rolnych.

Wśród użytków stanowiących grunty zabudowane i zurbanizowane dominują tereny komunikacyjne, kolejno największy udział mają tereny mieszkaniowe, inne tereny zabudowane i tereny przemysłowe. Poniżej przedstawiono szczegółowy podział użytków w gruntach zabudowanych i zurbanizowanych.

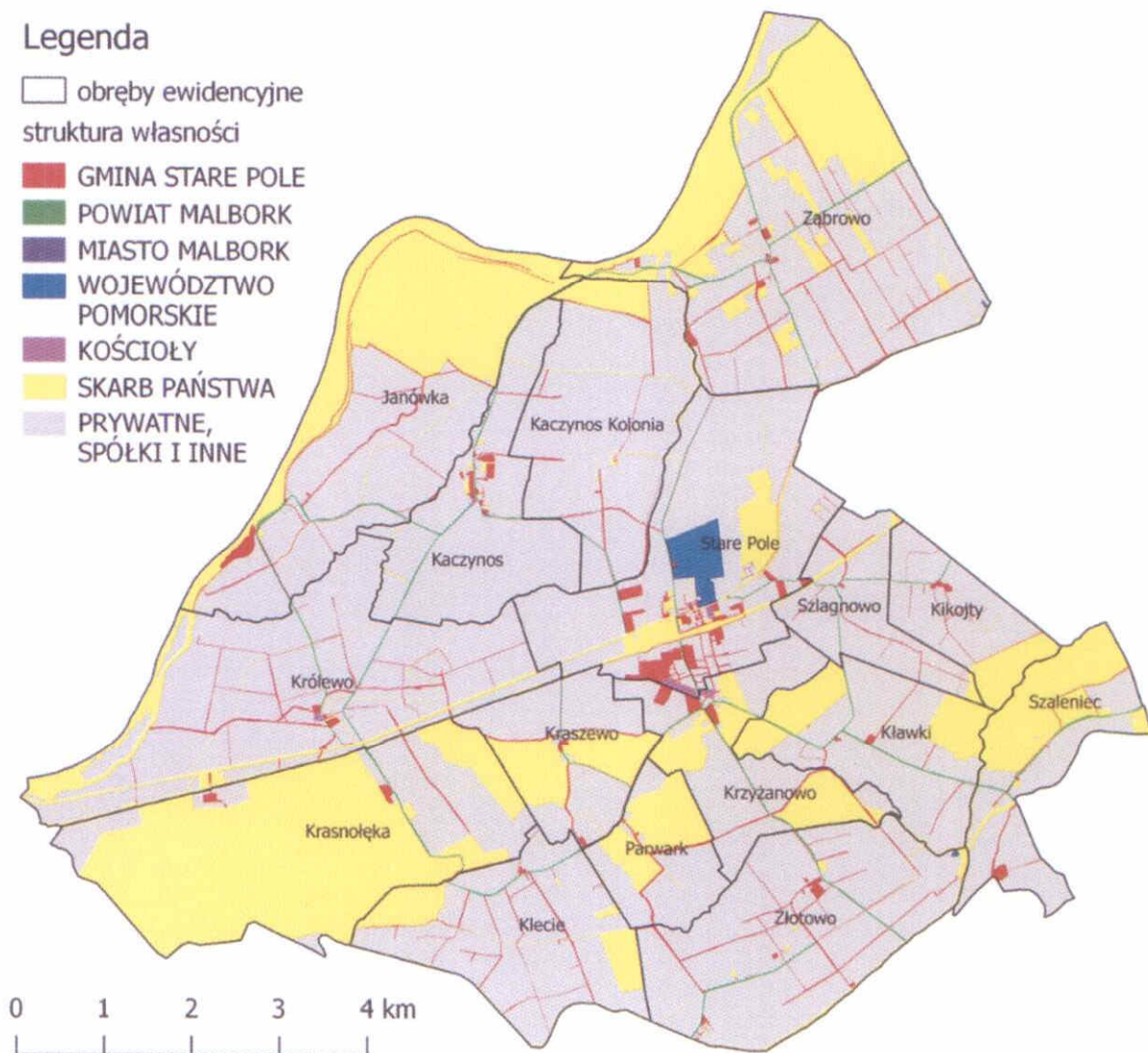


Rysunek 2.2. Struktura klas gruntów rolnych w gminie Stare Pole na dzień 10.04.2018 r. (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z urzędu gminy)

Legenda

□ obręby ewidencyjne
struktura własności

- GMINA STARE POLE
- POWIAT MALBORK
- MIASTO MALBORK
- WOJEWÓDZTWO POMORSKIE
- KOŚCIOŁY
- SKARB PAŃSTWA
- PRYWATNE, SPÓŁKI I INNE



Rysunek 2.3. Struktura własności w gminie Stare Pole na dzień 10.04.2018 r.
(Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z urzędu gminy)

III. Charakterystyka sytuacji demograficznej w gminie Stare Pole

Na podstawie aktualnych danych z Głównego Urzędu Statystycznego, przyjęto iż gminę zamieszkuje 4706 osób (7% ludności całego powiatu), z czego 50,9% stanowią kobiety, a 49,1% mężczyźni (GUS, 2017). Oznacza to względną równowagę między liczbą kobiet, a mężczyzn. W latach 2002-2016 liczba mieszkańców wzrosła o 3,0%. Średni wiek mieszkańców wynosi 38,1 lat i jest nieznacznie mniejszy od średniego wieku mieszkańców województwa pomorskiego oraz mniejszy od średniego wieku mieszkańców całej Polski. Mieszkańcy gminy Stare Pole zawarli w 2016 roku 22 małżeństw, co odpowiada 4,7 małżeństwom na 1000 mieszkańców. Jest to znacznie mniej od wartości dla województwa pomorskiego oraz mniej od wartości dla Polski. W tym samym okresie odnotowano 1,7 rozwodów przypadających na 1000 mieszkańców. 30,0% mieszkańców gminy Stare Pole jest stanu wolnego, 54,8% żyje w małżeństwie, 5,4% mieszkańców jest po rozwodzie, a 9,4% to wdowy/wdowcy.

Gmina Stare Pole ma dodatni przyrost naturalny wynoszący 17. Odpowiada to przyrostowi naturalnemu 3,6 na 1000 mieszkańców gminy Stare Pole. W 2016 roku urodziło się 55 dzieci, w tym 60,0% dziewczynek i 40,0% chłopców. Średnia waga noworodków to 3 428 gramów. Współczynnik dynamiki demograficznej, czyli stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów wynosi 0,90 i jest znacznie mniejszy od średniej dla województwa oraz mniejszy od współczynnika dynamiki demograficznej dla całego kraju.

W 2013 roku 49,6% zgonów w gminie Stare Pole spowodowanych było chorobami układu krążenia, przyczyną 28,5% zgonów w gminie Stare Pole były nowotwory, a 5,5% zgonów spowodowanych było chorobami układu oddechowego. Na 1000 ludności gminy Stare Pole przypada 8.08 zgonów. Jest to znacznie mniej od wartości średniej dla województwa pomorskiego oraz znacznie mniej od wartości średniej dla kraju.



Diagram. 3.1. Przyrost naturalny w latach 1995-2016 w gminie Stare Pole
(Źródło: GUS)

W 2016 roku zarejestrowano 38 zameldowań w ruchu wewnętrznym oraz 75 wymeldowań, w wyniku czego saldo migracji wewnętrznych wynosi dla gminy Stare Pole -37. W tym samym roku 1 osób zameldowało się z zagranicy oraz zarejestrowano 0 wymeldowań za granicę - daje to saldo migracji zagranicznych wynoszące 1.

64,8% mieszkańców gminy Stare Pole jest w wieku produkcyjnym, 20,5% w wieku przedprodukcyjnym, a 14,7% mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym (www.polskawliczbach.pl).

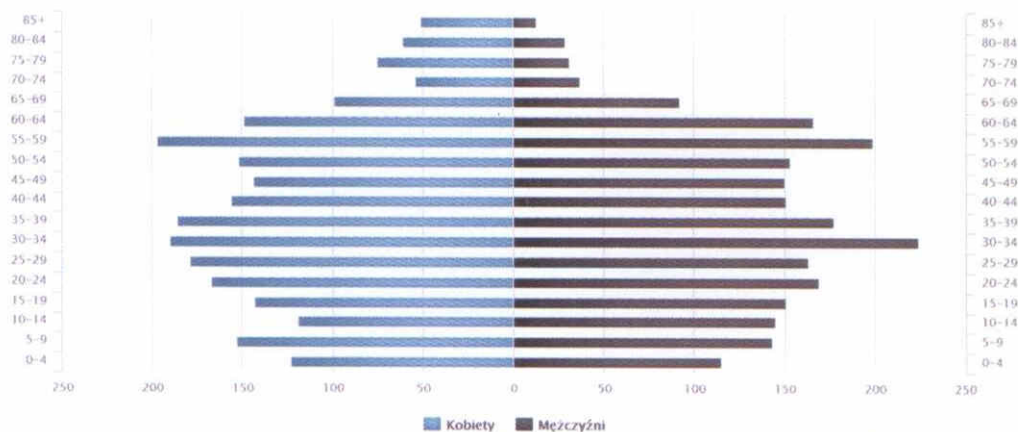


Diagram. 3.2. Piramida mieszkańców gminy Stare Pole w roku 2016
(Źródło: GUS)

Powyższe dane demograficzne wskazują na stagnację liczby ludności. Należy przewidywać, iż mieszkańcy będą nadal polepszać swoje warunki mieszkaniowe, zatem potrzebne będą rezerwy terenowe pod rozwój różnych form budownictwa. Gminie nie grożą procesy kurczenia.

W 2016 roku w gminie Stare Pole oddano do użytku 7 mieszkań. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 1,49 nowych lokali. Jest to wartość mniejsza od wartości dla województwa pomorskiego oraz mniejsza od średniej dla całej Polski. 100,0% mieszkań zostało przeznaczonych na cele indywidualne. Wśród mieszkań o przeznaczeniu indywidualnym 100,0% zostało przeznaczonych na użytek własny, a 0,0% na sprzedaż lub wynajem. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w gminie Stare Pole to 6,14 i jest znacznie większa od przeciętnej liczby izb dla województwa pomorskiego oraz znacznie większa od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2016 roku w gminie Stare Pole to 166,60 m² i jest znacznie większa od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa pomorskiego oraz znacznie większa od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce (www.polskawliczbach.pl).

W gminie Stare Pole na 1000 mieszkańców pracuje 87 osób. Dana wielkość nie obejmuje pracujących w jednostkach budżetowych, działających w zakresie obrony narodowej i bezpieczeństwa publicznego, osób pracujących w gospodarstwach indywidualnych w rolnictwie, duchownych oraz pracujących w organizacjach, fundacjach i związkach; podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób. 47,9% wszystkich pracujących ogółem stanowią kobiety, a 52,1% mężczyźni. Bezrobocie rejestrowane w gminie Stare Pole wynosiło w 2016 roku 19,6% (27,2% wśród kobiet i 12,8% wśród mężczyzn). Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gminie Stare Pole wynosi 3496,46 PLN, co odpowiada 81.50% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce. Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Stare Pole 334 osób wyjeżdża do pracy do innych gmin, a 71 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi - 263. 13,4% aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Stare Pole pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 25,6% w przemyśle i budownictwie, a 19,1% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 4,8% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości) (www.polskawliczbach.pl).

Zbieranie danych demograficznych, gospodarczych i z rynku nieruchomości mieszkaniowych przekładać się będzie na bilansowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie z art. 10 ust. 5, 6 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w ramach opracowywania zmian studium:

„5. Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:

- 1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a–c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 2) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;

3) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;

4) porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:

a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3,

b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;

5) określa się:

a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,

b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami;

6) w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.

6. Działania, o których mowa w ust. 5, mogą wymagać powtórzenia, na zasadzie analizy wariantów lub realizacji procesu iteracyjnego, oraz powtórzenia wszystkich lub części z nich, także w połączeniu z innymi czynnościami przeprowadzanymi w ramach prac nad projektem studium.

7. Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w ust. 5 pkt 1, bierze się pod uwagę:

1) perspektywę nie dłuższą niż 30 lat;

2) niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%.”

IV. Charakterystyka sytuacji planistycznej gminy Stare Pole

4.1. Zestawienie obowiązujących dokumentów strategicznych i innych programów, wymagających uwzględnienia w dokumentach planistycznych, w oparciu o przepisy odrębne.

W ramach niniejszej analizy oceniono aktualność dokumentów strategicznych oraz innych opracowań obowiązujących na poziomie gminy. Dokonano też analizy ustaw, regulujących zasady tworzenia poszczególnych programów, w celu wyodrębnienia brakujących dokumentów dla gminy Stare Pole.

Dokumentami nadrzędnymi, które należy uwzględnić przy opracowaniach planistycznych w mieście są m.in. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa

Pomorskiego, Strategia Rozwoju Województwa Pomorskiego oraz Strategia Rozwoju Powiatu Malborskiego. Najbardziej istotnymi dla planowania przestrzennego gminy są dokumenty opracowane na poziomie lokalnym. Jednocześnie powyższe dokumenty nie obligują gminy do aktualizowania studium lub planów miejscowych w określonym terminie.

Dokumenty strategiczne

Dokumentem określającym cele i kierunki rozwoju gminy jest Strategia Rozwoju Gminy Stare Pole na lata 2008 - 2020. Opiera się ona na nadrzędnych dokumentach, obowiązujących na poziomie powiatu, województwa i kraju.

Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej

Gmina posiada Gminną Ewidencję Zabytków (2009), zaktualizowaną przy okazji prac nad Programem Opieki nad Zabytkami gminy Stare Pole na lata 2015-2018 (2015). Zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, a nie znajdujące się w rejestrze zabytków, winny być chronione ustaleniami miejscowych planów. Opracowanie gminnej ewidencji zabytków jest zadaniem wójta. Ze względu na znaczące ubytki struktury zabytkowej, zaleca się bieżącą weryfikację i aktualizację gminnej ewidencji zabytków.

Strefy chronionego krajobrazu wyznaczono w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Pole. Na terenie gminy znajduje się 15 obiektów i 1 stanowisko archeologiczne, wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego. Ich wykaz zamieszczono również w studium. Ponadto w studium wyznaczono stanowiska archeologiczne, znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Ochrona przyrody

W północnej części gminy znajduje się Obszar Chronionego Krajobrazu Rzeki Nogat, w związku z powyższym obowiązują ograniczenia i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z Uchwałą Nr 258/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25.07.2016r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016r. poz. 2942). Obecnie trwają prace nad weryfikacją granic obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim. Na terenie gminy znajduje się 18 pomników przyrody. Ich wykaz zamieszczono w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Pole.

Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 z późn. zm.) nakłada na Zarząd Województwa Pomorskiego obowiązek sporządzania audytu krajobrazowego. Narzędzie to ma na celu wzmocnienie ochrony przyrody i krajobrazu. Jest wytyczną dla audytów gminnych. Do dziś nie sporządzono audytu dla województwa pomorskiego. W związku z powyższym nie przystąpiono również do opracowywania audytu krajobrazowego dla obszaru gminy Stare Pole.

Występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

Na terenie gminy występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi od rzeki Nogat, wyznaczone na „Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego”, opracowanych w ramach projektu pn. „Informatyczny System Osłony Kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami” (ISOK) przez Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej PIB – Centra Modelowania Powodzi i Suszy w Gdyni, Poznaniu, Krakowie i we Wrocławiu. Okresowo aktualne mapy znajdują się na stronie: <http://mapy.isok.gov.pl/imap/>

Teren gminy znajduje się na obszarze narażonym na zalewanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych. Jednocześnie na terenie gminy występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, które zgodnie z przepisami Prawa

Wodnego stanowią obszary, na których prawdopodobieństwo występowania powodzi wynosi raz na 10 lat (10%) i 100 lat (1%) tj. obszary wyznaczone przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej na mapach zagrożenia powodziowego. Na tych obszarach obowiązują stosowne zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych (art. 40 ust. 1 pkt 3 i art. 88 I ustawy Prawo Wodne) i winny być ujawnione w studium oraz w miejscowych planach. Ponadto na terenie gminy znajdują się tereny położone na obszarze niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat).

Powyższe przepisy Prawa Wodnego nie ustalają terminów, w których gmina winna zaktualizować studium i plany miejscowe.

Występowanie terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

W granicach administracyjnych gminy Stare Pole terenami zamkniętymi w rozumieniu przepisów geodezyjnych i kartograficznych są tereny kolejowe, ustanowione Decyzją Nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MliR, poz. 25) oraz ich strefy ochronne. Z uwagi na powyższe, występują ograniczenia dotyczące sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z przepisów szczególnych. Terenem zamkniętym jest też kompleks wojskowy nr 6010 (lotnisko wojskowe w Królewie) wraz ze strefą ograniczonego użytkowania, w związku z powyższym obowiązują zakazy i ograniczenia zabudowy zgodnie z decyzją lokalizacyjną Komisji Planowania przy Radzie Ministrów nr 742/68 z dnia 24.07.1968 r.

Występowanie terenów górniczych

Według danych Państwowego Instytutu Geologicznego na terenie gminy nie występują tereny i obszary górnicze, ani nie występują udokumentowane złoża kopalin. Jednocześnie w północnej części gminy znajduje się główny zbiornik wód podziemnych.

Obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych

Zgodnie z opracowaniem „Rejestracja i inwentaryzacja naturalnych zagrożeń geologicznych na terenie całego kraju ze szczególnym uwzględnieniem osuwisk oraz innych zjawisk geodynamicznych” na gminy nie występują zarejestrowane tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.

Strefy ochronne dla istniejących i projektowanych elektrowni wiatrowych

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. z 2016 r. poz. 961 z późn. zm.) należy zweryfikować studium, czy wymaga zmian w zakresie wyznaczenia nowych stref ochronnych dla projektowanych elektrowni wiatrowych. Na obszarze gminy występują obszary przeznaczone w planach miejscowych pod lokalizację elektrowni wiatrowych. Są to: (1) Miejscowy plan zagospodarowania dla obrębu geodezyjnego Ząbrowo, (2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębów geodezyjnych Janówka, Kaczynos, Kaczynos Kolonia, gmina Stare Pole. Dotychczas nie zrealizowano tych inwestycji. Jednocześnie strefy elektrowni wiatrowych nakładają się na obszar gminy z sąsiednich gmin. Planowane i istniejące elektrownie w gminach Dzierżgoń, Nowy Staw i Stary Targ mogą leżeć w strefie oddziaływania gminy Stare Pole. Należy zbadać planowane lub istniejące elektrownie w odległości do 2,0km od granic gminy. Przy czym analizą należy objąć jedynie te elektrownie i ich strefy, które już uzyskały pozwolenie na budowę lub pozwolenie na użytkowanie.

W związku z powyższym postuluje się o sporządzenie analizy rozmieszczenia stref oddziaływania istniejących i planowanych elektrowni wiatrowych na terenie gminy Stare Pole.

Celem opracowania winno być określenie obszarów wyłączonych z możliwości lokalizowania i budowy nowej zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Zgodnie z art. 4 ust. 3 ustawy na w/w obszarach dopuszcza się jedynie przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, remont, montaż oraz odbudowę budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Jeśli strefy ochronne będą nakładały się na obszary gminy Stare Pole, na których znajduje się zabudowa mieszkaniowa lub zabudowa o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, a jednocześnie obszary te nie będą objęte planami miejscowymi, wówczas należy przystąpić do sporządzania planów miejscowych dopuszczających zabudowę mieszkaniową.

Zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2016r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, która weszła w życie 16.07.2016r.:

- pozwolenia na budowę, dotyczące budynku mieszkalnego lub budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, wydane przed wejściem w życie ustawy, zachowują moc (art. 13 pkt 1 ustawy),
- decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, dotyczące budynku mieszkalnego lub budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, wydane przed wejściem w życie ustawy, zachowują moc (art. 14 pkt 1 ustawy),
- postępowania w przedmiocie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, dotyczące budynku mieszkalnego lub budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, wszczęte po dniu wejścia w życie ustawy prowadzi się na podstawie przepisów dotychczasowych przez 36 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy (art. 14 pkt 2 ustawy),
- studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, uchwalone przed dniem wejścia w życie ustawy, zachowują ważność (art. 15 pkt 1 ustawy),
- plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego, obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy, zachowują moc (art. 15 pkt 2 ustawy),
- studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, sporządzane po dniu wejścia w życie ustawy, uwzględniają zakaz lokalizowania nowych budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa (art. 6 pkt 1 ustawy),
- planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego, sporządzane po dniu wejścia w życie ustawy, uwzględniają zakaz lokalizowania nowych budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa (art. 6 pkt 2 ustawy),
- w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych (art. 15 pkt 8 ustawy).

Inne ograniczenia

Na obszarze gminy nie występują obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, takich jak obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny, obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych. Obszar gminy nie podlega ochronie ani nie ma ograniczonego rozwoju ze względu na powyższe obszary.

4.2. Zestawienie obowiązujących dokumentów planistycznych

Polityka przestrzenna gminy została określona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Pole, zatwierdzonym uchwałą nr XXXVI/254/2010 Rady Gminy Stare Pole z dnia 17 sierpnia 2010 r.

Zagospodarowanie przestrzenne w gminie następuje w oparciu o miejscowe plany oraz decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Planami jest objęte 3599,41 ha, które stanowią 45,15% obszaru administracyjnego gminy. Obowiązuje 6 miejscowych planów lub ich zmian, 4 z nich powstały po wejściu w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pozostałe 2 plany zostały sporządzone i uchwalone po roku 1994 na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o planowaniu przestrzennym, lecz przed wejściem w życie obecnie obowiązującej ustawy z 2003 roku. Suma powierzchni tych 2 planów wynosi 756,98 ha i stanowi 9% powierzchni gminy.



Ryc. 4.1. Miejscowe plany w gminie Stare Pole.
(Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z urzędu gminy)

Tabela 1. Wykaz obowiązujących, miejscowych planów na terenie gminy

Nr porządkowy	Nazwa planu	Pełna nazwa uchwały	Publikacja planu	Powierzchnia planu
1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Stare Pole i Krzyżanowo w gminie Stare Pole	Uchwała Nr XXVIII/213/2002 z dnia 7 października 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Stare Pole i Krzyżanowo w gminie Stare Pole	Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z dnia 19.02.2003 r. Nr 25 poz. 263	464,34 ha

2	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Królewo w gminie Stare Pole	Uchwała Nr XXVIII/214/2002 z dn. 7 października 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Królewo w gminie Stare Pole	Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z dnia 19.02.2003 r. Nr 26 poz. 264	292,64 ha
3	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Stare Pole i Krzyżanowo w gminie Stare Pole	Uchwała nr XX/144/2008 z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Stare Pole i Krzyżanowo w gminie Stare Pole	Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z dnia 02.03.2009 r. Nr 30 poz. 598	36,93 ha
4	Miejscowy plan zagospodarowania dla obrębu geodezyjnego Ząbrowo	Uchwała nr III/11/2010 z dnia 28 grudnia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania dla obrębu geodezyjnego Ząbrowo	Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z dnia 10.05.2011 r. Nr 52 poz. 1213	1046,98 ha
5	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębów geodezyjnych Janówka, Kaczynos, Kaczynos Kolonia, gmina Stare Pole	Uchwała nr V/30/2011 Rady Gminy Stare Pole z dnia 15 marca 2011 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów geodezyjnych Janówka, Kaczynos, Kaczynos Kolonia, gmina Stare Pole	Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z dnia 15.06.2011 r. Nr 71 poz. 1520	1694,71 ha
6	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębach Szaleniec, Złotowo, Krzyżanowo, Kraszewo, Stare Pole i Królewo	Uchwała nr XII/101/2012 Rady Gminy Stare Pole z dnia 28 marca 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębach Szaleniec, Złotowo, Krzyżanowo, Kraszewo, Stare Pole i Królewo	Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z dnia 21.05.2012 r. poz. 1803	100,74 ha
Razem z wyłączeniem poz. 3				3599,41 ha

Tabela 2. Wykaz wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Przedmiot (nr działki, obszar)	Data wpływu	Uwagi
1	220908_2.0015.158	18.01.2018	zmiana przeznaczenia z MN/U na MN/P/U

Incydentalnie wydawane są odmowne decyzje odmawiające wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego ze względu na ochronę gruntów rolnych (kl. I-III), m.in. dla działki nr 6/35 w obrębie Krzyżanowo.

4.3. Zestawienie dokumentów planistycznych w trakcie opracowania

Została podjęta 1 uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. Uchwała Nr XXI/124/2008 Rady Gminy Stare Pole z dnia 24 lipca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Królewo. Powyższy plan został zatwierdzony przez Radę Gminy Stare Pole Uchwałą Nr XXX/230/2018 z dnia 19.04.2018 r. Rozstrzygnięciem

nadzorczym nr PN-II.4131.29.2018.MM Wojewoda Pomorski w dniu 25 maja 2018 r. stwierdził nieważność uchwały Nr XXX/230/2018 Rady Gminy Stare Pole z dnia 19 kwietnia 2018 r. w sprawie: zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Królewo (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2018 r. poz. 2415). Zaleca się kontynuację prac nad planem w celu doprowadzenia go do zgodności z prawem.

V. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

5.1. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na obszarach, na których nie obowiązują plany miejscowe - analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Według „Raportu NIK o stanie planowania przestrzennego w Polsce”, w końcu 2006r. 19,7% powierzchni kraju było pokryte miejscowymi planami, z czego w gminach miejskich ten odsetek wynosił 30,4%, miastach na prawach powiatu – 21,2%, gminach wiejskich 20,9%, a w gminach miejsko – wiejskich 16,5%. W 2010r. pokrycie wynosiło 26,4%, w 2011r. 27,2%, w 2012r. 28%, a w 2013r. 28,6%. Powyższe dane wskazują na trwałe już ograniczanie prac planistycznych w gminach (Śleszyński P. (red.) „Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2013 roku” PAN Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania, Warszawa 2015, s.12 i 13).

W obecnej sytuacji trudno jest zmuszać gminy do sporządzania nowych planów miejscowych, ustawowo gwarantujących zgodność z dokumentami nadrzędnymi. Samorządy lokalne boją się nadmiernej restrykcyjności planów miejscowych, natomiast decyzje uznają za atrakcyjne, elastyczne, skuteczne i szybkie narzędzie polityki przestrzennej. Skutki ekonomiczne uchwalenia planów, w tym wykup gruntów, przejmuje na siebie gmina (art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Natomiast skutki ekonomiczne decyzji gmina przenosi na inwestora, m.in. odszkodowania dla sąsiadów inwestycji w wypadku jakichkolwiek uciążliwości (art. 63 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), koszty budowy infrastruktury technicznej i dojazdów (art. 61 ust. 1 pkt 3 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), zakup gruntów itp. Na niekorzyść planów przemawiają też wysokie koszty ich sporządzenia, niewspółmiernie wyższe do kosztów sporządzenia decyzji. Głównie są to koszty administracyjne, planistyczne i geodezyjne. Koszty sporządzenia planów wynosiły w 2007r. średnio za hektar 2.300zł (Korzeń J. „Raport Najwyższej Izby Kontroli o stanie planowania przestrzennego w Polsce”, W: „Urbanista 10/2007”, Urbanista, Warszawa 2007, s.10). Do dziś koszty te nie zmniejszyły się. Teoretycznie rysunek planu można wykonywać na udostępnianych z zasobu urzędowych kopiach map. Problem tkwi jednak w tym, iż dla obszaru całej Polski sporządzone są obowiązkowo mapy ewidencyjne i topograficzne, przy czym te pierwsze są aktualizowane na bieżąco, a te drugie raz na kilkanaście lat. Dla większości obszaru Polski nie istnieją aktualne mapy sytuacyjno-wysokościowe. W przypadku decyzji koszty sporządzenia mapy zobowiązany jest pokryć wnioskodawca. Na dodatek za wydanie decyzji gmina pobiera opłatę administracyjną.

Ustawodawca nadmiernie rozbudował procedurę sporządzania planów. Chociaż plany te są uszczegółowieniem studiów gmin, muszą być ponownie uzgadniane z kilkudziesięcioma organami. Brakuje jednoznacznych wykładni w zakresie kompetencji organów uzgadniających plany. W związku z tym organy często nadużywają swoich kompetencji, głównie przez wydawanie uzgodnień na obszarach, na których winny wydawać jedynie opinie. Miejscowy plan wydaje się być swoistym „koncertem życzeń”. Pod presją nie uzgodnienia planu organy wymuszają na gminach nadmiernie rozbudowane i nieuzasadnione ustalenia, które potem wpływają na podrożenie inwestycji i nadmiernie wydłużony czas przygotowywania projektów budowlanych. Odmiennie wygląda procedura sporządzania decyzji lokalizacyjnych. W wyniku nowelizacji ustaw została ona w ostatnim czasie znacznie uproszczona, jednoznacznie są ustalone kompetencje organów, lista organów uzgadniających została ograniczona do minimum.

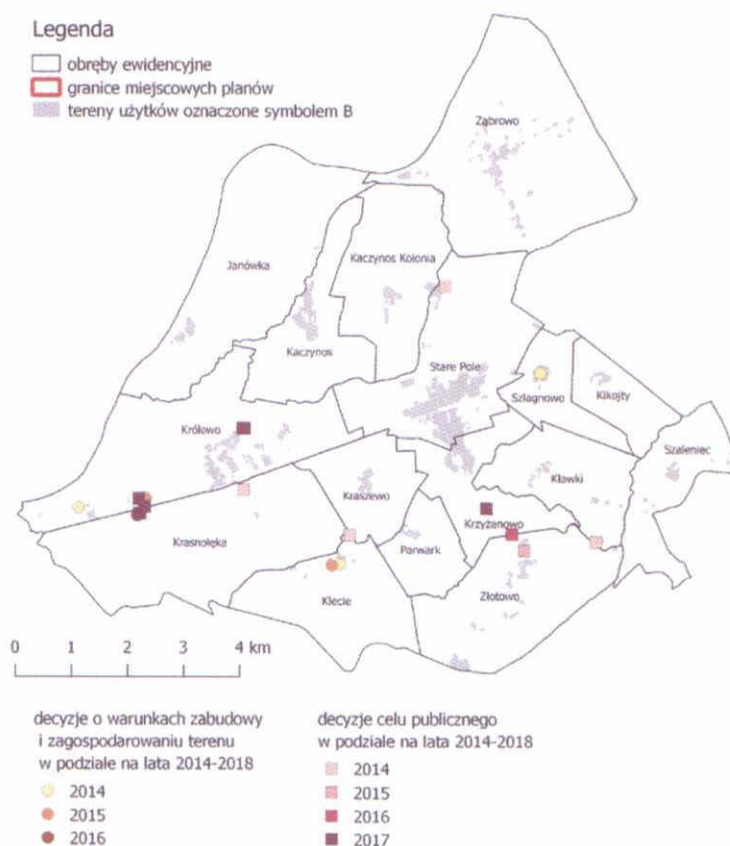
Na niekorzyść planów miejscowych przemawia również czas ich opracowania (min. ok. 9 miesięcy), w stosunku do decyzji administracyjnych (ok. 2-3 miesięcy). Dla danego obszaru mogą być

ustalone w planie tylko jedno ustalenie. Zmiana tych ustaleń wymaga przeprowadzenia zmiany miejscowego planu. Dla tego samego obszaru, który nie jest objęty planem miejscowym, można wydać nieskończenie wiele decyzji o różnym brzemieniu, dla różnych inwestycji, kierując się jedynie zasadą „dobrosąsiedztwa”.

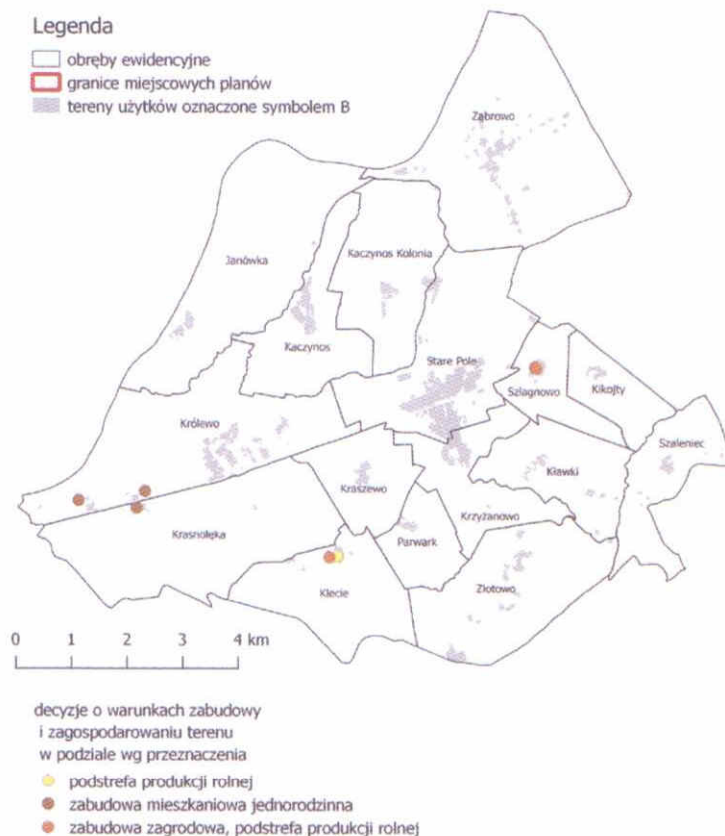
Tabela 2. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z lat 2014-2018 (bez decyzji odmownych)

Rok	Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy	Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
2014	3	4
2015	3	1
2016	1	1
2017	1	5
2018	1	0
Razem	9	11

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych otrzymanych od urzędu gminy (do 10.04.2018r.)



Ryc. 5.1. Lokalizację decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w gminie Stare Pole w latach 2014-18 (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z urzędu gminy)



Ryc. 5.2. Lokalizacje decyzji o warunkach zabudowy w gminie Stare Pole w podziale na przeznaczenie terenu w latach 2014-18 (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z urzędu gminy)

Na podstawie analizy dokumentów planistycznych gminy stwierdzić należy, że pokrycie planami miejscowymi wynosi 45,15% (średnie pokrycie w Polsce w 2013 r. wynosiło 28,6%). Planami jest objęte 3599,41 ha. Ruch inwestycyjny poza obszarami objętymi miejscowymi planami jest znikomy, a inwestycje są realizowane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Dlatego nie zaleca się opracowywania miejscowych planów na nowych terenach. Celowość opracowania tych planów miejscowych wydaje się być nieuzasadniona finansowo. Koszty sporządzenia planów w znaczący sposób przekraczają koszty sporządzenia decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

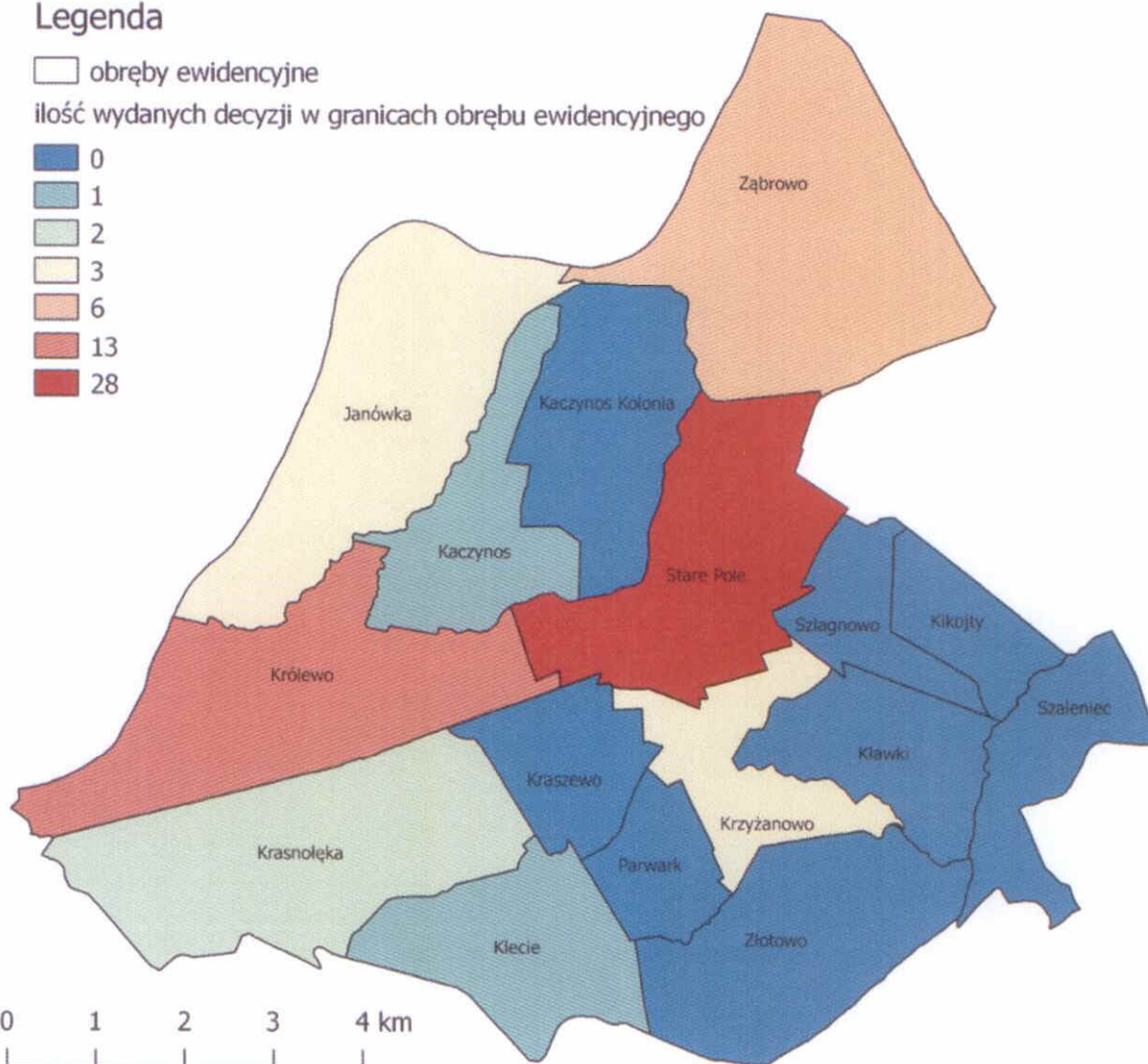
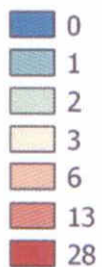
5.2. Charakterystyka planowanych inwestycji na podstawie pozwoleń na budowę

Ogółem w latach 2014-15 na terenie gminy wydano 57 decyzje o pozwoleniu na budowę.

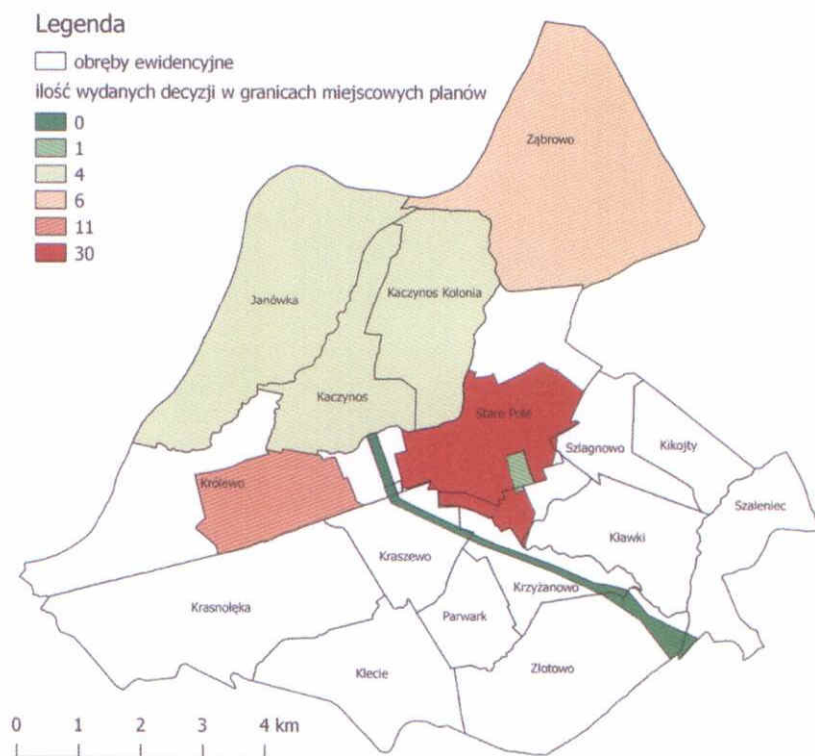
Legenda

□ obręby ewidencyjne

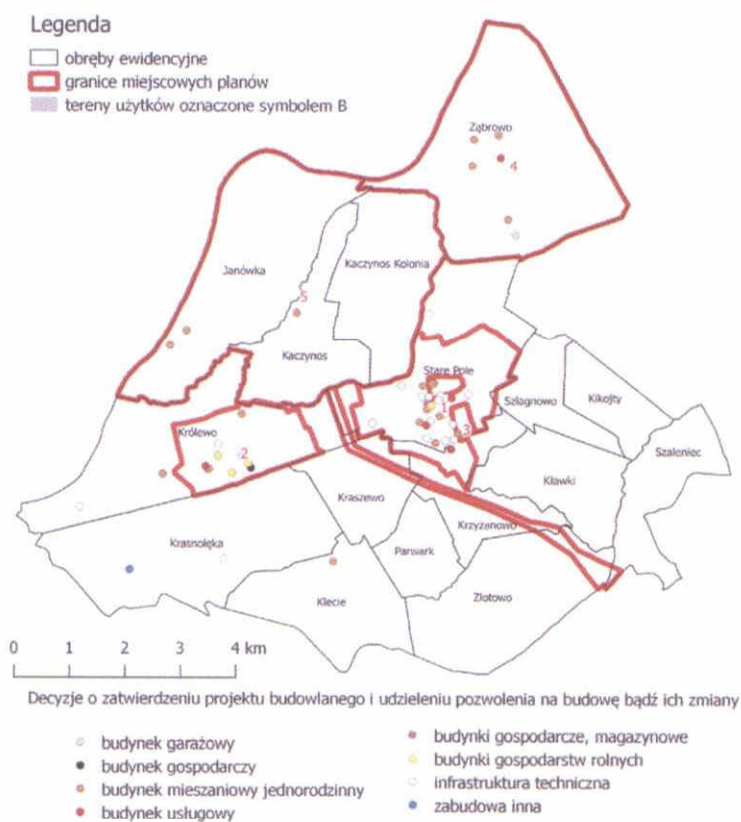
ilość wydanych decyzji w granicach obrębu ewidencyjnego



Ryc. 5.3. Mapa wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w gminie Stare Pole w latach 2014-2015
(Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z urzędu gminy)

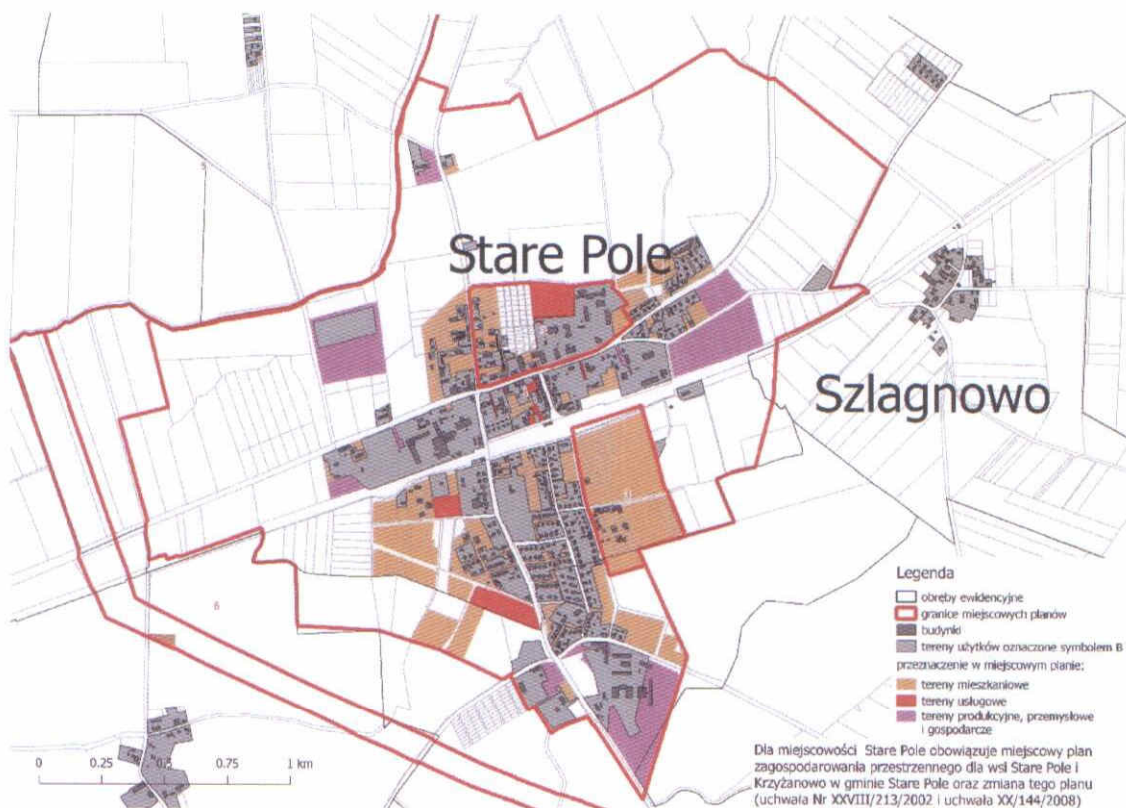


Ryc. 5.4. Mapa wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w gminie Stare Pole w latach 2016-2017 na obszarze planów miejscowych
(Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z urzędu gminy)



Ryc. 5.5. Mapa wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w gminie Stare Pole w latach 2016-2017 w podziale na przeznaczenie zabudowy
(Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z urzędu gminy)

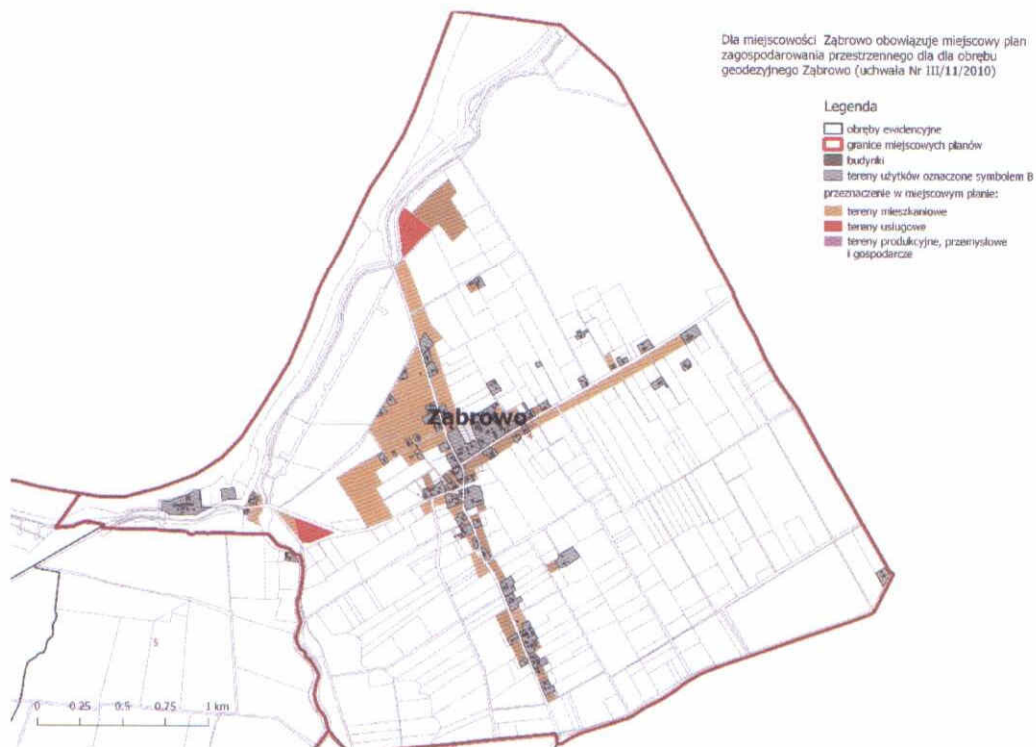
5.3. Przeznaczenie terenów na podstawie miejscowych planów.



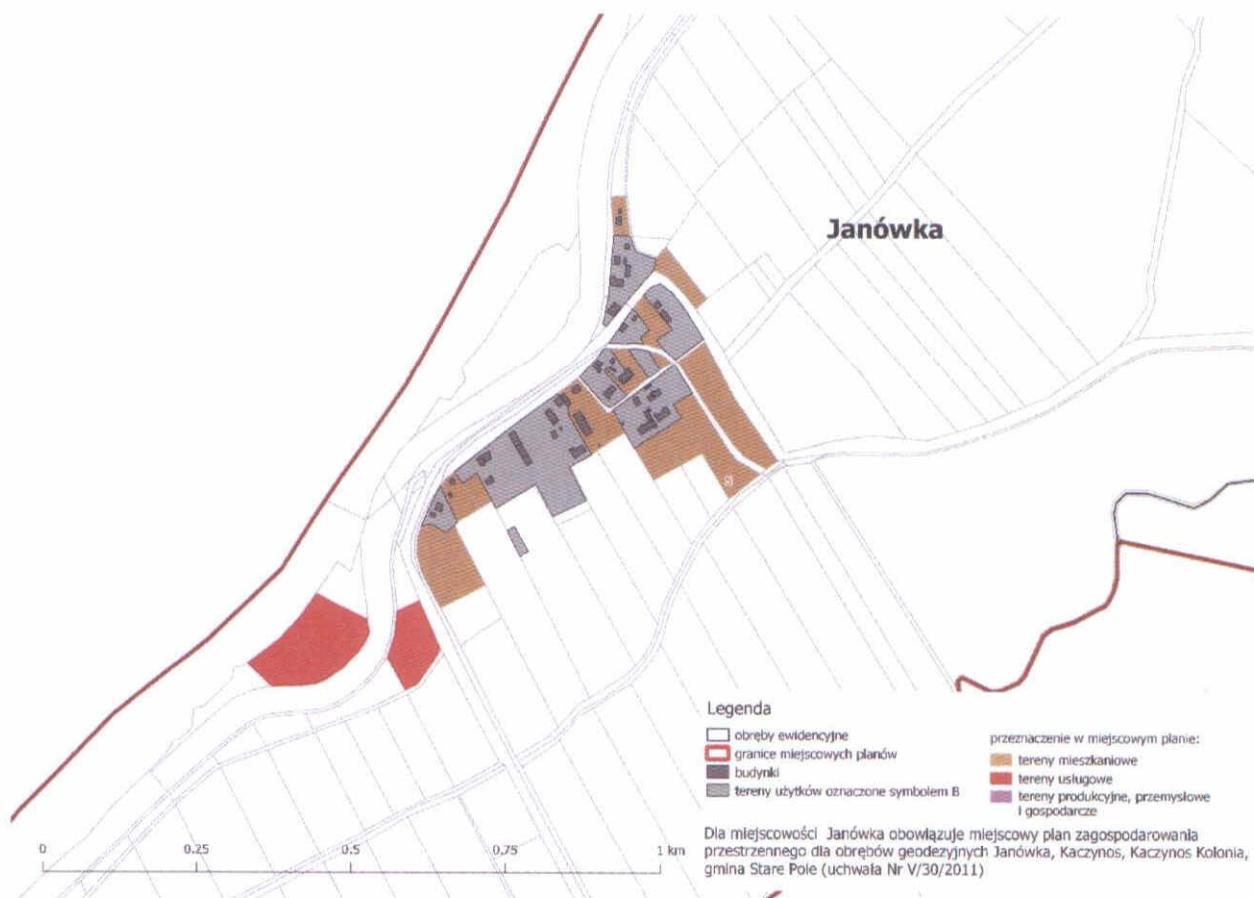
Ryc. 5.5. Przeznaczenie terenów dla wsi Stare Pole w planie miejscowym.
(Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z urzędu gminy)



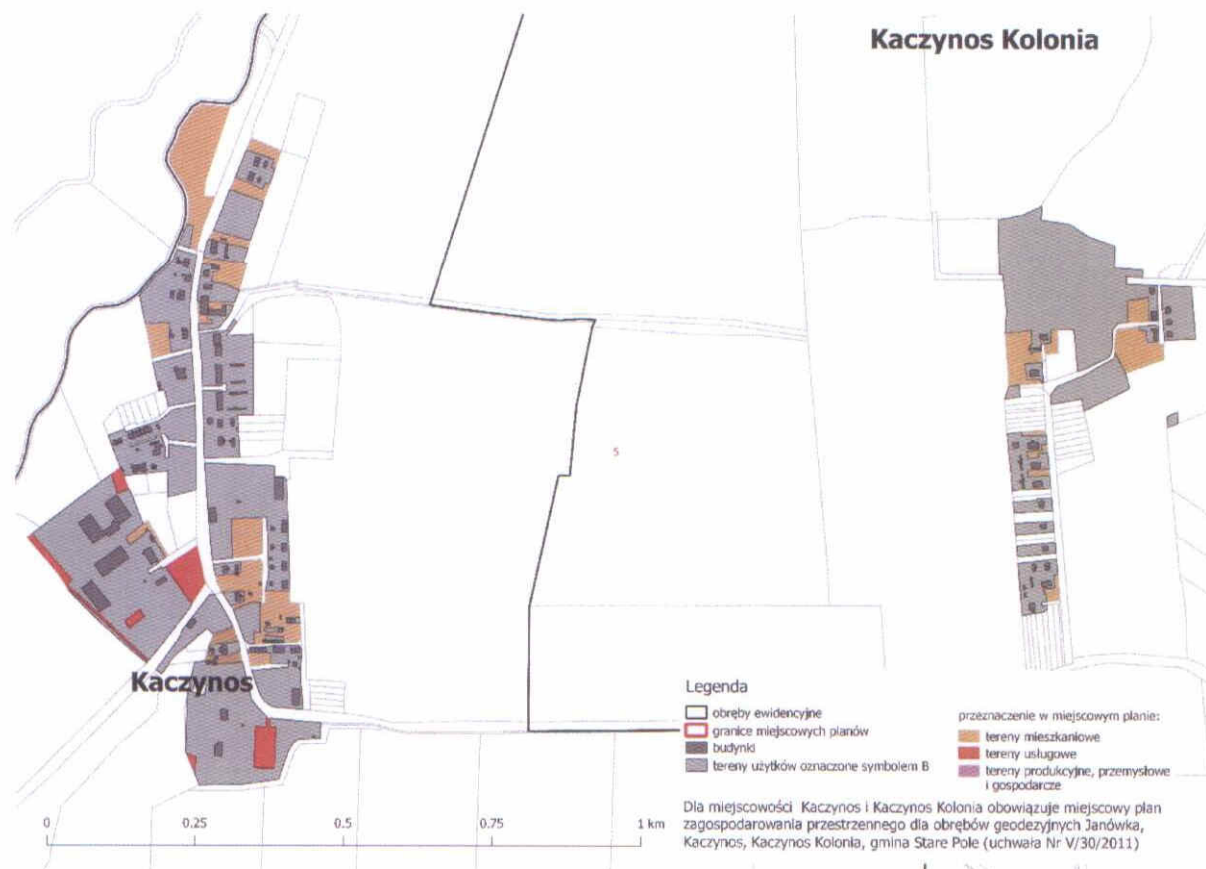
Ryc. 5.6. Przeznaczenie terenów dla wsi Królewo w planie miejscowym.
(Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z urzędu gminy)



Ryc. 5.7. Przeznaczenie terenów dla wsi Ząbrowo w planie miejscowym.
(Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z urzędu gminy)



Ryc. 5.8. Przeznaczenie terenów dla wsi Janówka w planie miejscowym.
(Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z urzędu gminy)



Ryc. 5.9. Przeznaczenie terenów dla wsiach Kaczynos i Kaczynos Kolonia w planie miejscowym.
(Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z urzędu gminy)

5.4. Dynamika rozwoju w gminie

Realizacja nowych inwestycji przebiega powoli, ale równomiernie. Nie zaobserwowano gwałtownych w zmian w zagospodarowaniu terenów, znaczącego spadku ani wzrostu ruchu inwestycyjnego. Brak jest informacji na temat dostosowania bądź niedostosowania ustaleń miejscowych planów do planowanych inwestycji. Złożono 3 wnioski o zmianę miejscowych planów.

VI. Analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Pole

6.1. Zgodność z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi

Przeprowadzono analizę zgodności studium z przepisami ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w szczególności z art. 10 ust. 1 i 2 ustawy oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. nr 118, poz. 1233).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Pole zatwierdzono uchwałą nr XXXVI/254/2010 Rady Gminy Stare Pole z dnia 17 sierpnia 2010 r.

Studium zostało sporządzone w czasie obowiązywania obecnej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która weszła w życie w 2003 r. Od tego czasu przepisy art. 10 ust. 1 i 2 podlegały licznym zmianom. W aktualnym kształcie mają następujące brzmienie (zmiany nie uwzględnione w obowiązującym studium zostały zaznaczone kolorem czerwonym, wraz z podaniem dat ich wprowadzenia):

„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; [zmieniono we wrześniu 2015r. – poprzednie brzmienie: „stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i 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; [dodano we wrześniu 2015r.]
- 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: [zmieniono w listopadzie 2015r. – poprzednie brzmienie nie określało szczegółowo, co należy uwzględnić przy ustalaniu potrzeb i możliwości rozwoju gminy]
 - 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; [zmieniono w listopadzie 2013r. – poprzednie brzmienie: występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych]
- 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. [dodano w sierpniu 2010r.]

2. W studium określa się w szczególności:

- 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: [dodano w listopadzie 2015r.]

- a) *kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, [zmieniono we wrześniu 2015r. – poprzednie brzmienie: kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów]*
- b) *kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;*
- 2) *(uchylony); [uchylono w listopadzie 2015r. i przeniesiono do ust. 2 pkt 1 lit b. – poprzednie brzmienie: kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;]*
- 3) *obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk; [zmieniono w listopadzie 2015r. – poprzednie brzmienie: obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, 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; [zmieniono w listopadzie 2015r. – poprzednie brzmienie: 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 rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² (400m² / brak parametru) oraz obszary przestrzeni publicznej; Do maja 2007r. obowiązywał parametr 2000m². We wrześniu 2015r. w art. 3a niniejszej ustawy przywrócono parametr 2000m², nakazując jednocześnie lokalizację takich obiektów tylko i wyłącznie na podstawie planu miejscowego]*
- 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; [zmieniono w marcu 2011r. – poprzednie brzmienie: obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i 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; [zmieniono w listopadzie 2015r. – poprzednie brzmienie: obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji]*
- 14a) *obszary zdegradowane; [dodano w listopadzie 2015r.]*
- 15) *granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;*
- 16) *obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie. [zmieniono we wrześniu 2014r. – poprzednie brzmienie: inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.]*

2a. Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie. [dodano w sierpniu 2010r.]

3a. Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane. [dodano we wrześniu 2015r.]

3b. Lokalizacja obiektów, o których mowa w ust. 3a, może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. [dodano we wrześniu 2015r.]

5. Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:

1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a–c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;

2) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;

3) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;

4) porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:

a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3,

b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;

5) określa się:

a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,

b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami;

6) w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.

6. Działania, o których mowa w ust. 5, mogą wymagać powtórzenia, na zasadzie analizy wariantów lub realizacji procesu iteracyjnego, oraz powtórzenia wszystkich lub części z nich,

także w połączeniu z innymi czynnościami przeprowadzanymi w ramach prac nad projektem studium.

7. Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w ust. 5 pkt 1, bierze się pod uwagę:

1) perspektywę nie dłuższą niż 30 lat;

2) niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%. [dodano w listopadzie 2015r.]

Największa zmiana w omawianych przepisach została wprowadzona ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2015 r. poz. 1777). Ustawa ta nie zawiera przepisów przejściowych. Nakazuje, przy wyznaczaniu kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania poszczególnych terenów, uwzględnianie bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę. Bilans ten ma być wykonany zgodnie z art. 10 ust. 5, 6 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. opierać się na analizach ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognozach demograficznych i możliwościach finansowych gminy. Zarówno czynniki ekonomiczne, środowiskowe czy społeczne, a także możliwości finansowe czy też prognozy demograficzne podlegają nieustannym zmianom, co wymusza (przy obecnych przepisach) systematyczną aktualizację studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązujące studium gminy wymaga aktualizacji danych z zakresu: analiz ekonomicznych, społecznych, demograficznych, środowiskowych, możliwości finansowania przez gminę wykonywania sieci komunikacyjnego i infrastruktury technicznej oraz społecznej służącej realizacji zadań własnych gminy, bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, stanu prawnego gruntów, występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych, lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², określenia obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej. Brakuje informacji o lokalizacji terenów zalewowych określonych w mapie zagrożenia powodziowego oraz mapie ryzyka powodziowego sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz. U. z 2012r. poz. 145 z późn. zm.) oraz na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska, Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, Ministra Administracji i Cyfryzacji oraz Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 21 grudnia 2012 r. w sprawie opracowania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 104).

W obowiązującym studium zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych zostały sformułowane na podstawie planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego uchwalonym przez Sejmik Województwa Pomorskiego uchwałą nr 1004/XXXIX/09 z dnia 26 października 2009r. Zaleca się aktualizację studium w kontekście wprowadzenia ustaleń nowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego przyjętego uchwałą nr 318/XXXX/16 z dnia 29 grudnia 2016 r. Sejmiku Województwa Pomorskiego, który wszedł w życie z dniem 01.03.2017 r. (m.in. ustalenia w zakresie modernizacji linii kolejowych i ponadlokalnych dróg publicznych). Zaleca się aktualizację Studium po przyjęciu audytu krajobrazowego przez Sejmik Województwa Pomorskiego.

Zaleca się aktualizację studium ze względu na aktualizację ustaleń w zakresie terenów zamkniętych na terenie gminy oraz istotnej zmiany obszaru ograniczonego użytkowania, wprowadzonej Uchwałą NR 369/XXXV/17 Sejmiku Województwa Pomorskiego 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”.

Podsumowując, należy stwierdzić, iż obowiązujące studium posiada racjonalnie opracowane kierunki zagospodarowania przestrzennego, które do dziś zachowują poprawne i perspektywiczne rozwiązania. Planowana struktura przestrzenna będzie wymagać niewielkich korekt w zakresie uzupełnienia terenów przeznaczonych pod zabudowę. Nowelizacja studium winna polegać na dostosowaniu go do obowiązujących przepisów.

6.2. Aktualność polityki przestrzennej gminy

Obecna treść dokumentów kształtujących politykę gminy pozwala na realizowanie inwestycji, które są odpowiedzią na zapotrzebowania mieszkańców. Ze względu na zmieniające się przepisy prawa, zmieniające się potrzeby mieszkańców, pojawiające się nowe szanse na rozwój oraz dofinansowanie inwestycji ze środków zewnętrznych, zmieniającą się politykę ponadlokalną oraz zmieniające się uwarunkowania zewnętrzne, należy monitorować oraz uaktualniać politykę przestrzenną gminy w zależności od potrzeb.

6.3. Wnioski o zmianę studium

Dotychczas nie podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium. Nie wpłynęły wnioski o zmianę funkcji w studium. Zgodnie z Art. 9 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana studium dla części obszaru gminy wymaga dokonania (zarówno w części tekstowej jak i graficznej studium) zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne.

6.4. Stopień sporządzania miejscowych planów wskazanych do realizacji w studium

Studium nie ustala obowiązku sporządzenia planów miejscowych. Obowiązek sporządzenia planu miejscowego wynika ponadto z:

- 1) z art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeśli wymagają tego przepisy odrębne, w tym dla obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej,
- 2) z art. 14 ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeśli wymagają tego przepisy odrębne.

Na obszarze gminy nie występują żadne obszary, dla których istniałby obowiązek sporządzenia planu miejscowego, wynikający z przepisów odrębnych (obszary uzdrowiskowe i obszary ochrony uzdrowiskowej, obszary Pomników Zagłady i ich stref ochronnych, parki kulturowe, nieruchomości przejęte od wojsk Federacji Rosyjskiej). W świetle obowiązujących przepisów na terenie gminy nie występują obszary, dla których gmina ma obowiązek sporządzenia planu miejscowego.

VII. Analiza aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

7.1. Zgodność z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi

W przeciwieństwie do zachodnioeuropejskich systemów planowania przestrzennego polski system planowania przestrzennego nie zakłada nadrzędności dokumentów ogólnych, nie stanowiących prawa, nad dokumentami szczegółowymi stanowiącymi prawo. Powyższe przekłada się na nieobligatoryjność ustaleń „planów zagospodarowania przestrzennego województw” i „studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin” dla ustaleń decyzji lokalizacyjnych, tj. „decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu”. Ze studium muszą być zgodne /niesprzeczne/ jedynie nowe „miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego”. Ale i ten obowiązek narzucono dość późno, bo dopiero w 1997 r. to jest w 3 lata po wejściu w życie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z jej nowelizacją (Dz. U. z 1997 r. Nr 111, poz. 726). W związku z powyższą luką prawną inwestorzy prywatni mogą bez żadnych konsekwencji zabudowywać obszary przeznaczone w studiach na inne cele na podstawie decyzji. Zjawisko to nasiliło się po 2003 roku, kiedy uchylono „miejscowe plany ogólne zagospodarowania przestrzennego” i pozbawiono tym samym prawie cały kraj ustaleń w zakresie polityki przestrzennej. W przypadku gminy Stare Pole takie zagrożenie praktycznie nie istnieje, ze względu na znikomy ruch inwestycyjny poza terenami objętymi planami miejscowymi.

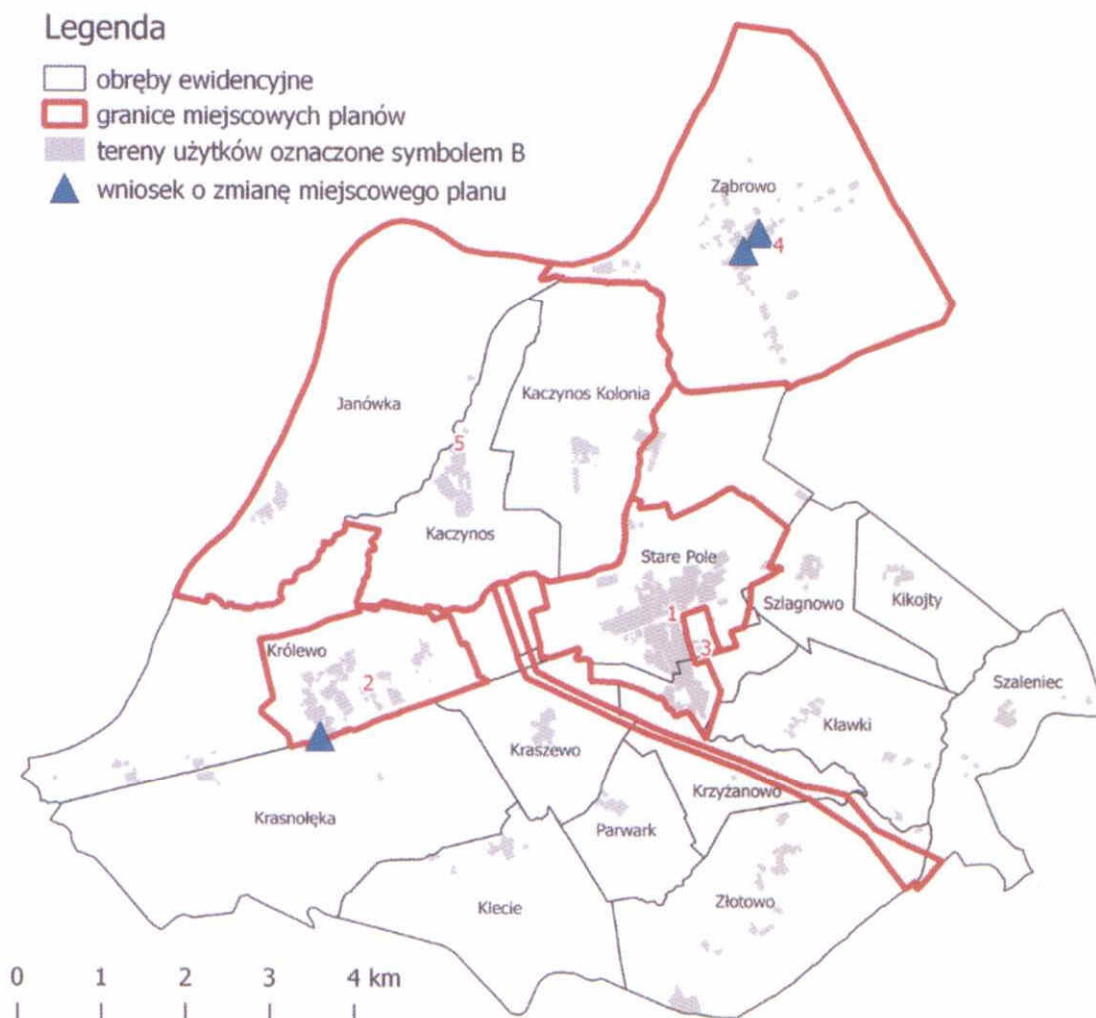
Dla gminy nie opracowano dotychczas audytu krajobrazowego. Po jego opracowaniu zaleca się uaktualnienie ustaleń w miejscowych planach.

Podsumowując, należy stwierdzić, iż wszystkie plany miejscowe (obowiązujące i sporządzane) są 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z każdorazową nowelizacją przepisów, plany obowiązujące w dniu wejścia w życie danej nowelizacji, zachowują swoją moc. Nie ma konieczności zmiany obowiązujących planów miejscowych ze względu na kolejne nowelizacje ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7.2. Wnioski o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu

W obecnej kadencji do urzędu gminy wpłynęły 3 wnioski o sporządzenie zmiany miejscowego planu (2015-18):

- Uchwała nr III/11/2010 z dnia 28 grudnia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania dla obrębu geodezyjnego Ząbrowo – (2 wnioski);
- Uchwała Nr XXVIII/214/2002 z dn. 7 października 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Królewo w gminie Stare Pole – (1 wniosek).



Ryc. 7.1. Mapa przedstawiająca obszary, na które zostały złożone wnioski o zmianę miejscowego planu.
(Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z urzędu gminy)

VIII. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego wymaga konsekwentnej realizacji polityki przestrzennej i długofalowego planowania działań. Dalsze prace powinny dotyczyć konsekwentnego sporządzania miejscowych planów z uwzględnieniem wniosków i wytycznych do ich sporządzania, określonych w obowiązującym Studium oraz w analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. W pierwszym etapie zmianami miejscowych planów powinny zostać objęte tereny, na których obowiązujące plany mają sprzeczne ustalenia z aktualnymi potrzebami inwestorów. Następnie sporządzeniem miejscowych planów mogą zostać objęte pozostałe tereny przeznaczone pod zabudowę.

Dopuszcza się zmianę obowiązujących planów, o ile będzie to wynikało z warunków gospodarczych, potrzeb lokalnej społeczności lub zmiany przepisów odrębnych.

Etapowa strategia sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pozwoli na sukcesywne podejmowanie prac przygotowawczych przed rozpoczęciem prac planistycznych oraz pozwoli na zabezpieczenie źródeł finansowania prac

planistycznych oraz uwzględnienie skutków finansowych realizacji ustaleń planów miejscowych.

IX. Wnioski

- 1. Na podstawie przeprowadzonej analizy należy stwierdzić, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Pole, zatwierdzone uchwałą nr XXXVI/254/2010 Rady Gminy Stare Pole z dnia 17 sierpnia 2010 r. - jest aktualne.**
2. Struktura przestrzenna gminy ustalona w studium (kierunkach zagospodarowania przestrzennego) jest określona poprawnie. Może ona wymagać jedynie drobnych korekt w zakresie zaktualizowania terenów rozwojowych, kierunków rozwoju sieci drogowej i infrastruktury technicznej.
- 3. Nie ma obowiązku aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Pole ze względu na konieczność dostosowania studium do przepisów odrębnych.** Niezależnie od powyższego docelowo studium wymaga aktualizacji danych z zakresu: analiz ekonomicznych, społecznych, demograficznych, środowiskowych, możliwości finansowania przez gminę wykonywania sieci komunikacyjnego i infrastruktury technicznej oraz społecznej służącej realizacji zadań własnych gminy, bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, stanu prawnego gruntów, występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych, lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², określenia obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.
4. W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. z 2016 r. poz. 961 z późn. zm.) postuluje się o sporządzenie analizy rozmieszczenia stref oddziaływania istniejących i planowanych elektrowni wiatrowych na terenie gminy Stare Pole. Celem opracowania winno być określenie obszarów wyłączonych z możliwości lokalizowania i budowy nowej zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Na podstawie powyższej analizy należy ustalić, czy jest potrzeba zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Pole w zakresie wyznaczenia stref ochronnych dla projektowanych elektrowni wiatrowych w gminie oraz dla istniejących i projektowanych elektrowni wiatrowych w gminach ościennych, tj. w odległości 2,0km od granic gminy. Przy czym analizą należy objąć jedynie te elektrownie i ich strefy, które już uzyskały pozwolenie na budowę lub pozwolenie na użytkowanie. Jeśli strefy ochronne będą nakładały się na obszary gminy Stare Pole, na których znajduje się zabudowa mieszkaniowa lub zabudowa o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, a jednocześnie obszary te nie będą objęte planami miejscowymi, wówczas należy przystąpić do sporządzania planów miejscowych dopuszczających zabudowę mieszkaniową. W ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych (art. 15 pkt 8 ustawy).
5. Gmina nie ma obowiązku prawnego wprowadzania zmian w obowiązujących planach miejscowych ze względu na kolejne nowelizacje ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. **Z uwagi na stale zmieniające się przepisy odrębne zasadne jest stopniowe sporządzanie zmian tych planów lub sporządzanie nowych planów.**

6. Na podstawie przeprowadzonej analizy należy stwierdzić, że zachodzące zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy są na podobnym poziomie w ostatnich latach i nie zanotowano gwałtownego rozwoju ani spowolnienia inwestycji w gminie. Pozwolenia na budowę wydawane są na podstawie obowiązujących miejscowych planów, decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego. Nowa zabudowa dopełnia tereny już zainwestowane w gminie oraz rozwija się głównie na terenach przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach. Nieliczne wnioski o zmiany miejscowych planów wskazują na brak barier inwestycyjnych w gminie.
7. Na podstawie analizy dokumentów planistycznych gminy stwierdzić należy, że pokrycie planami miejscowymi wynosi 45,15% (średnie pokrycie w Polsce w 2013 r. wynosiło 28,6%). Planami jest objęte 3599,41 ha. Ruch inwestycyjny poza obszarami objętymi miejscowymi planami jest znikomy, a inwestycje są realizowane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Dlatego nie zaleca się opracowywania miejscowych planów na nowych terenach. Celowość opracowania tych planów miejscowych wydaje się być nieuzasadniona finansowo. Koszty sporządzenia planów w znaczący sposób przekraczają koszty sporządzenia decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
8. Dotychczas nie sporządzono wieloletniego planu działań planistycznych w zakresie sporządzania planów miejscowych. Zaleca się przynajmniej raz na cztery lata aktualizację takiego planu wraz z ustaleniem niezbędnych środków na jego sfinansowanie.
9. Finansowanie zmiany studium i planów miejscowych należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) i podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2017 r. poz. 2077), przy czym wydatki na powyższe opracowania w ramach wieloletniego programu inwestycyjnego będą ujmowane na każdy rok w budżecie gminy.