



ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY PIECKI

*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
oraz miejscowych planów zagospodarowania*

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWA PRAWNA I CEL OPRACOWANIA	3
2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.....	4
3. TENDENCJE ROZWOJU DEMOGRAFICZNEGO GMINY PIECKI W LATACH 2017-2022.....	6
4. ANALIZA ZMIAN WYNIKAJĄCYCH Z WYDANYCH W ANALIZOWANYM OKRESIE DECYZJI	11
ADMINISTRACYJNYCH O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	11
4.1 ANALIZA ZMIAN WYNIKAJĄCYCH Z WYDANYCH W ANALIZOWANYM OKRESIE DECYZJI	14
ADMINISTRACYJNYCH O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIU TERENU	14
4.2 ANALIZA ZMIAN WYNIKAJĄCYCH Z WYDANYCH DECYZJI O USTALENIU	21
LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO	21
4.2.1 WYDANE PRZEZ WÓJTA GMINY PIECKI.....	21
4.2.2 REJESTR DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU KRAJOWYM I WOJEWÓDZKIM PROWADZONY PRZEZ MARSZAŁKA WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO – MAZURSKIEGO.....	23
4.2.3 REJESTR DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO NA TERENACH ZAMKNIĘTYCH PROWADZONY PRZEZ WOJEWODĘ WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO.....	23
4.3 WNIOSKI DOTYCZĄCE ANALIZY DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO ORAZ WSKAZANIA DO OPRACOWANIA	23
MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	23
5. ANALIZA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW	24
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PIECKI.....	24
6. ANALIZA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA	26
PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCYCH NA TERENIE GMINY PIECKI.....	26
6.1 OCENA ZGODNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH Z OBOWIĄZUJĄCYM	28
USTAWODAWSTWEM	28
6.2 ANALIZA WNIOSKÓW O OPRACOWANIE LUB ZMIANĘ OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH	30
PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	30
6.3 WNIOSKI KOŃCOWE Z ANALIZY MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA	32
PRZESTRZENNEGO	32
7. PODSUMOWANIE I WIELOLETNI PROGRAM PRAC PLANISTYCZNYCH NA TERENIE GMINY	33

1. PODSTAWA PRAWNA I CEL OPRACOWANIA

Podstawą prawną wskazującą na konieczność opracowania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym jest art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.). Z przedmiotowej ustawy wynika obowiązek sporządzania analizy aktualności dokumentów planistycznych minimum raz w czasie kadencji Rady Gminy. Sporządzanie okresowej oceny daje między innymi możliwość uzyskania aktualnej wiedzy na temat stanu zagospodarowania przestrzeni gminy.

Celem niniejszej analizy jest m. in:

- ocena zgodności studium uwarunkowań i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z obowiązującymi przepisami prawa;
- ocena zgodności ustaleń zawartych w planach miejscowych z zapisami zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- identyfikacja podstawowych nieprawidłowości, jakie zawierają wyżej wspomniane opracowania;
- ocena postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- uzyskanie wiedzy na temat aktualnego stanu zagospodarowania przestrzeni gminy Piecki i pokrycia jej powierzchni planami miejscowymi;
- ocena aktualności opracowań pod względem sytuacji społeczno-gospodarczej gminy;
- wskazanie terenów, dla których należałoby sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
- wskazanie obszarów, na których nasila się ruch budowlany związany z liczbą wydawanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Ocena sytuacji planistycznej zostanie przeprowadzona na podstawie analizy:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piecki (Uchwała Nr XXXIX/245/22 Rady Gminy Piecki z dnia 28 stycznia 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piecki);
- obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- rejestru wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i o ustaleniu warunków zabudowy w latach 2017-2023.

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

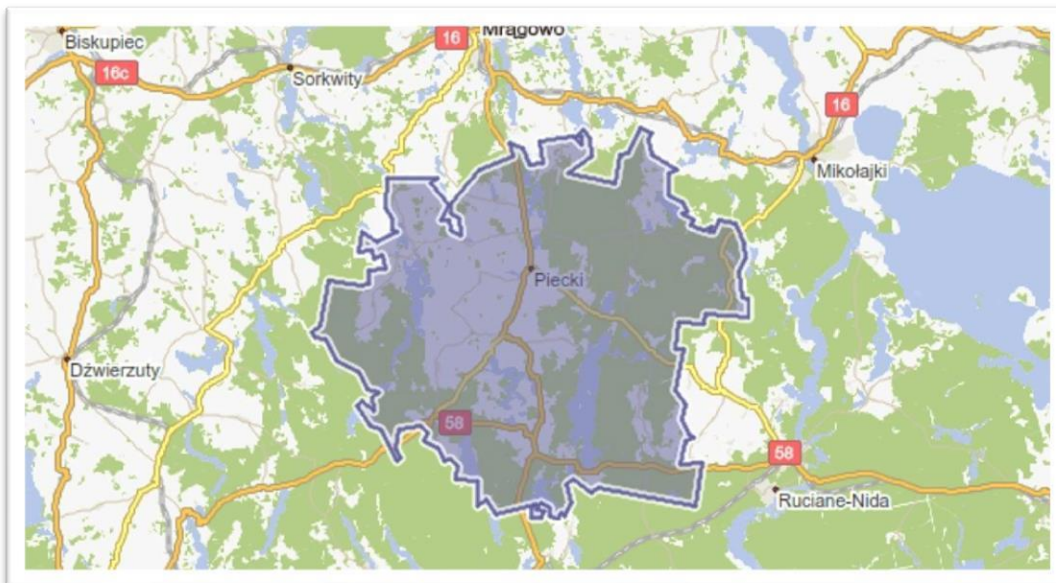
Efektym wynikowym przeprowadzonej analizy będzie sporządzenie wieloletniego programu prac planistycznych na terenie gminy Piecki. Wskazane zostaną opracowania, których zapisy wymagają korekty oraz tereny, dla których wskazane byłoby sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rada Gminy po zapoznaniu się z opracowaniem, będzie mogła podjąć kroki mające na celu aktualizację dokumentów planistycznych.

2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Obszar analizy stanowi gmina Piecki. Jest to gmina wiejska, położona w powiecie mrągowskim, w południowo - wschodniej części województwa warmińsko - mazurskiego. Jej centralnym ośrodkiem jest miejscowość Piecki. Przez Gminę przepływa rzeka Krutynia. Gmina Piecki graniczy: od południa z gminą Świętajno, od zachodu z gminą Dźwierzuty, od południowego - wschodu z gminą Ruciane-Nida, od północy z gminą Mrągowo, Mikołajki i Sorkwity (teren gminy Piecki oznaczony jest kolorem fioletowym na Rysunku 1).

Rysunek 1. Lokalizacja gminy Piecki



Źródło: Opracowanie własne na podstawie www.mapa.targeo.pl/gmina-piecki.

Administracyjnie Gmina składa się z 25 jednostek administracyjnych: Babięta, Bobrówko, Brejdyny, Cierzępy, Dobry Lasek, Dłużec, Gant, Głogno, Goleń, Jakubowo, Krutyń, Krutyński Piecek, Lipowo, Machary, Mojtyny, Nawiady, Nowe Kiełbonki, Piecki, Prusinowo, Rosocha, Stare Kiełbonki, Szklarnia, Zgon, Zyzdrojowy Piecek, Osiedle Lawendowe w Pieckach o zróżnicowanym obszarze i zaludnieniu. Największym atutem Gminy jest jej położenie na obszarze Mazur, uznawanych za jedno z najpiękniejszych miejsc w Polsce. Gminę Piecki wyróżniają wyjątkowe walory krajobrazowe, na które składają się przede wszystkim przepiękne jeziora i nieskażone lasy. Poza tym osoby odwiedzające Gminę, niezmiennie zachwyca tradycyjna mazurska zabudowa wsi. Przez Gminę przebiegają istotne szlaki komunikacyjne: droga krajowa nr DK59

(łącząca Giżycko z Rozogami) i nr DK58 (łączy Olsztynek z Szczuczynem). Korzystne połączenie zapewniają także drogi wojewódzkie: nr 610 (łączy drogi krajowe znajdujące się na terenie Gminy - DK59 w Pieckach z DK58 w Ruciane - Nida), nr 609 (droga rozpoczyna się w Mikołajkach, gdzie odchodzi od drogi krajowej nr DK16 i dociera do miejscowości Ukta, gdzie łączy się z drogą wojewódzką nr 610) i nr 601 (łączy Babięta z miejscowością Nawiady i stanowi skrót na trasie Szczytno – Mrągowo).

Dodatkowymi walorami jest bliskie sąsiedztwo Mrągowa oddalonego o ok. 15km, stanowiącego siedzibę powiatu mrągowskiego oraz stosunkowo nieduża odległość do dużej aglomeracji miejskiej: Olsztyna (ok. 75 km) będącego ośrodkiem wojewódzkim – ponadregionalnym głównie w obszarach: wojewódzkiej administracji samorządowej i rządowej oraz wysokospecjalistycznych usług publicznych (kliniki, uczelnie wyższe, usługi kultury).

Gmina Piecki ma charakter turystyczno-rolniczy. Obszar gminy (według podziału fizycznogeograficznego Kondrackiego) położony jest w obrębie Pojezierza Mrągowskiego, w jego południowo – wschodniej części. Wzdłuż wschodniej granicy gminy przebiega granica z Krainą Wielkich Jezior Mazurskich, a od południa obszar gminy przylega do Równiny Mazurskiej.

Cały obszar Gminy Piecki usytuowany jest w granicach obszaru funkcjonalnego Zielone Płuca Polski. Obszar ten ma na celu promocję proekologicznego rozwoju oraz zapewnienie wysokiego poziomu środowiska przyrodniczego, poprzez utrzymanie zrównoważonego rozwoju struktur przestrzennych.

Część gminy Piecki obejmuje Mazurski Park Krajobrazowy. Cechą charakterystyczną Gminy Piecki są rozległe kompleksy leśne, które występują we wschodniej i południowej jej części. Duża ich część została objęta ochroną prawną w formie rezerwatów przyrody. Część gminy położona jest w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego – Zachód. Na terenie Gminy Piecki występują także obszary chronione Natura 2000 Ostoja Piska, (PLH280048) oraz Puszcza Piska (PLB28008).

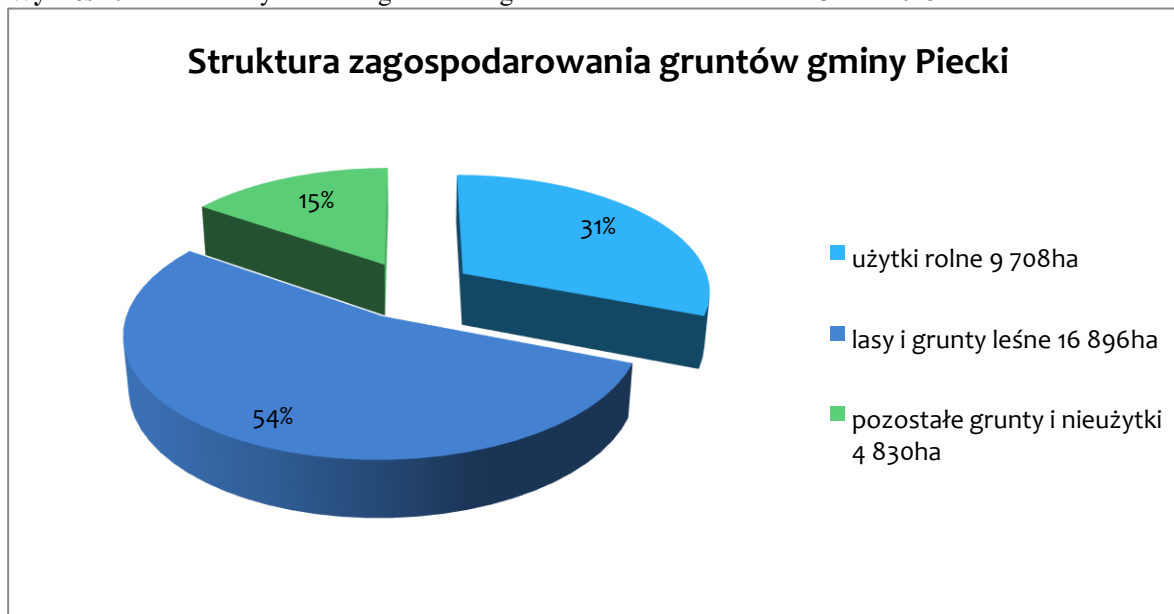
Czynnikami warunkującymi konkurencyjność regionu obok atrakcyjnej lokalizacji są: stan środowiska naturalnego oraz jego atrakcyjność turystyczna. Czynniki te wpływają na jakość życia mieszkańców regionu oraz na napływ podmiotów gospodarczych i kapitału spoza niego.

Gmina Piecki charakteryzuje się dobrym poziomem dostępności do sieci wodociągowej zbiorowej – 98% mieszkańców korzysta z przyłączy. Ograniczeniem jest natomiast zbiorowa sieć kanalizacyjna – 53,5% ogółu mieszkańców korzystających z przyłączy.

Na terenie Gminy Piecki na koniec 2022 roku działało 639 podmiotów gospodarczych, z czego 2,5% w sektorze publicznym, zaś 97,5% w sektorze prywatnym.

Ze względu na występowanie licznych form ochrony przyrody na terenie Gminy występują bariery i ograniczenia związane z rozwojem przemysłu. Dlatego też głównymi funkcjami Gminy są turystyka i rolnictwo. Strukturę zagospodarowania gruntów Gminy Piecki przedstawia poniższy wykres.

Wykres 1. Struktura użytkowania gruntów w gminie Piecki – stan na dzień 31.12.2015 r.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

Według danych jakimi dysponuje Główny Urząd Statystyczny w 2021 r i 2022 r. wyróżniono podmioty wg grup rodzajów działalności PKD 2007, które przedstawia poniższe zestawienie:

Tabela 1. Liczba podmiotów gospodarki narodowej wg grup rodzaju działalności PKD 2007 w latach 2021-2022

Podmioty wg grup rodzaju działalności PKD 2007		
	rok 2021	rok 2022
Ogółem	648	639
Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	70	66
Przemysł i budownictwo	161	163
Pozostałe działalności	417	410

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

3. TENDENCJE ROZWOJU DEMOGRAFICZNEGO GMINY PIECKI W LATACH 2017-2022

Na dzień 31.12.2022 r. gminę wiejską Piecki zamieszkiwało 7 208 osób, w tym 3581 mężczyzn oraz 3627 kobiet (wykres nr 2). Liczba ludności w porównaniu z rokiem 2017 spadła o 492 osoby. W latach 2017-2022 r. odnotowano sukcesywny spadek liczby ludności.

Wykres 2. Dynamika zmian liczby ludności w gminie Piecki w latach 2017-2022



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Piecki.

Najbardziej zaludniona miejscowość to Piecki (41,5%). W pozostałych miejscowościach ludność jest znacznie mniejsza nie przekraczająca 400 mieszkańców. Z pozostałych miejscowości wyróżniających się większą liczbą ludności to: Brejdyny, Machary, Nawiady, Stare Kiełbonki, Dłużec i Krutyń. Miejscowość Piecki stanowi największe skupisko ludności w gminie i jest jej najważniejszym ośrodkiem operacyjnym i administracyjnym. W większości miejscowościach odnotowano spadek liczby ludności, jedynie we wsi Dłużec, i Jakubowo widoczny jest wzrost względem lat ubiegłych.

Tabela 3.1 Liczba ludności w poszczególnych miejscowościach Gminy Piecki w latach 2017-2022.

Miejscowość	2017	2018	2019	2020	2021	2022
BABIĘTA	148	145	141	139	133	132
BIENKI	0	0	0	0	0	0
BOBRÓWKO	80	74	79	78	76	76
BREJDYNY	367	369	353	357	354	350
CHOSTKA	49	48	46	44	44	44
CIERZPIĘTY	156	154	155	150	154	148
CZASZKOWO	161	161	162	159	153	146
DŁUŻEC	263	262	264	265	264	270
DOBRY LASEK	114	110	113	111	103	103

Miejscowość	2017	2018	2019	2020	2021	2022
GAJNE	20	13	12	12	12	12
GANT	68	66	66	64	60	64
GŁOGNO	39	39	38	38	36	32
GOLEŃ	124	125	120	114	110	109
JAKUBOWO	81	84	84	88	84	86
JELEŃ	0	0	0	0	0	0
JEZIORKO	1	1	1	1	1	1
KOŁOWIN	4	4	4	4	4	4
KOŁOWINEK	2	0	2	2	2	3
KOSOWIEC	1	1	1	1	2	4
KRAWNO	25	23	25	25	26	27
KRUTYŃ	269	265	252	259	257	254
KRUTYŃSKI PIECEK	113	107	101	103	101	100
KRZYWY RÓG	112	112	113	109	112	106
LIPOWO	266	263	253	254	236	236
ŁAWNY ŁASEK	31	30	29	29	31	30
ŁĘTOWO	15	16	15	15	15	15
MACHARY	336	332	331	325	308	306
MŁYNISKA	0	0	0	0	0	0
MOJTYNY	129	123	124	122	126	125
MOSTEK	20	20	19	19	19	21
MOŚCISKA	6	5	5	5	5	5
NAWIADY	395	395	395	387	384	380
NOWE KIELBONKI	77	75	73	74	71	71
NOWY MOST	24	24	24	25	24	23
NOWY ZYZDRÓJ	12	11	10	9	10	10
OSTRÓW PIECKOWSKI	58	51	53	54	55	54
PIERSŁAWEK	15	14	14	13	13	13
PIECKI	3143	3105	3114	3093	3070	3048
PROBARK MAŁY	32	31	28	20	19	18
PRUSINOWO	108	101	94	97	93	89
ROSOCHA	70	74	70	70	71	67
ROSTEK	4	4	4	4	4	4

Miejscowość	2017	2018	2019	2020	2021	2022
RUTKOWO	109	111	110	109	108	108
STARE KIELBONKI	301	292	292	292	287	279
STRZAŁOWO	12	8	8	9	9	9
SZKLARNIA	116	113	115	109	107	111
ŚWINIE OKO	5	5	5	5	2	2
UKLANKA	4	4	4	4	4	4
WÓLKA PRUSINOWSKA	28	27	27	27	27	27
ZAKRĘT	13	15	14	14	13	13
ZGON	121	12	122	119	111	116
ZIELONY LASEK	9	10	10	10	11	12
ZYZDROJOWA WOLA	20	17	18	16	10	10
ZYZDROJOWY PIECEK	37	37	37	41	41	41
ŻABIENIEC	32	26	27	26	21	19

Zródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Piecki.

Zdecydowaną większość osób opuszczających Gminę Piecki stanowili mieszkańcy wymeldowujący się do miast. W ostatnim analizowanym roku 2022 mieszkańcy przeprowadzający się do miast stanowili 61% wszystkich wyjazdów na pobyt stały. Migracje do większych miast są związane głównie z poszukiwaniem pracy, wyjazdami w celach edukacyjnych (uczelnie wyższe), a także ze względu na lepszą dostępność do usług. Gminę opuszczają głównie osoby młode, poszukujące wyższej jakości życia, w tym głównie zatrudnienia.

Jak wynika z tabeli 2 w analizowanych latach najwięcej zameldowań odnotowano w roku 2021, z czego osoby przybywające ze wsi i z miast stanowili zbliżony odsetek.

Mieszkańcy wymeldowujący się z gminy to przeważnie ludność młoda wyjeżdżająca do szkół wyższych, a także w poszukiwaniu pracy. Z tego względu większy jest udział ludności wyjeżdżających na stałe do miast niż na wieś - średnia różnica to ok. 50 %.

Migracje ludności mają duży wpływ na potencjalny rozwój danej zabudowy, dlatego też wskazane jest bieżące analizowanie tendencji demograficznej gminy i podejmowanie działań planistycznych zapobiegających tworzeniu się chaosu przestrzennego. Istotne jest posiadanie aktualnego studium uwarunkowań, będącego wyznacznikiem kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym głównie przeznaczenia w planach miejscowych.

Tabela 2. Dynamika zmian liczby osób zameldowujących się i wymeldowujących się z obszaru gminy Piecki na przełomie lat 2017-2022

Wyszczególnienie/ Rok	Jednostka miary						2017	2018	2019	2020	2021		
							62	58	65	62	77		
Zameldowania ogółem	osoba												
Zameldowania z miast	osoba	34	33			32				20	34	28	
Zameldowania ze wsi	osoba	25	21			27				40	35	22	
Zameldowania z zagranicy	osoba	3	4			6				2	8	8	
			134										
Wymeldowania ogółem	osoba	75				96					83	72	79
Wymeldowania do miast	osoba	53	89			67					60	39	48
Wymeldowania na wieś	osoba	21	43			29					23	33	28
Wymeldowania za granicę	osoba			0	1	0						0	2
				-13	-76	-31							-21
Saldo migracji	osoba											5	

Zródło: Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

Saldo migracji gminnej kształtowało się w większości lat niekorzystnie przyjmując wartości ujemne, jedynym rokiem z dodatnim saldem migracji był rok 2021. Oznacza to, że więcej osób wyprowadza się z Gminy Piecki niż osiedla się na jej terenie.

Struktura ludności gminy Piecki według ekonomicznych grup wieku wskazuje na spadek liczby mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym o niecałe 12%, i wzrost liczby osób w wieku poprodukcyjnym o ok. 22,5%. Pozytywnie ocenia się, że główną grupą ludności żyjącej w gminie stanowią ludzie w wieku produkcyjnym – ok. 61 % w ostatnim analizowanym roku.

Tabela 3. Struktura wieku ludności gminy Piecki w latach 2017-2022r.

Wyszczególnienie	Przedprodukcyjny	Produkcyjny	Poprodukcyjny
2022	1303	4424	1481
2021	1360	4462	1444
2020	1393	4524	1405
2019	1411	4862	1299
2018	1431	4939	1252
2017	1475	5015	1210

Zródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

Prognozuje się, że w przyszłości liczba mieszkańców gminy będzie wykazywała tendencję malejącą. Konsekwencją spadku liczby ludności w Gminie Piecki będzie przede wszystkim spadek dynamiki jej rozwoju poprzez stagnację intensyfikacji mieszkalnictwa oraz przedsiębiorczości. Ograniczenie napływu nowych

mieszkańców może przyczynić się do zastoju w realizacji nowych inwestycji w zakresie budownictwa mieszkalnego oraz wyposażania terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną. Negatywnym efektem może być również spadek zapotrzebowania na usługi, co spowoduje spowolnienie aktywności gospodarczej w gminie.

Szansę na poprawę tego stanu należy upatrywać w jej atrakcyjnym pod względem turystycznym położeniu oraz bliskości rozwiniętych już ośrodków turystycznych regionu jak Mikołajki, Mrągowo czy Ruciane Nida. Zbyt duże przeciążenie tych ośrodków może powoli powodować przenoszenie się części ludności poza te obszary, utrzymując jednak bliską odległość od tych ośrodków. Predyspozycje do przejścia ludności turystycznej i nie tylko posiada Gmina Piecki. Niewątpliwie niezbędnym jest jednak poprawa infrastruktury technicznej w tym systemu dróg oraz szlaków turystycznych. Rozwój przedsiębiorczości w gminie to podstawa dająca możliwości znalezienia lub stworzenia miejsc pracy ludziom młodym. Zwiększenie potencjału inwestycyjnego gminy poprzez rozwiązania planistyczne mogłoby odwrócić negatywny trend zastoju budownictwa i odpływu ludności z gminy.

4. ANALIZA ZMIAN WYNIKAJĄCYCH Z WYDANYCH W ANALIZOWANYM OKRESIE DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Stosownie do uregulowań zawartych w ustawie z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedsięwzięć inwestycyjnych następuje w drodze decyzji o ustaleniu warunków zabudowy lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Dla określenia zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie gminy Piecki analizie poddano:

- decyzje o warunkach zabudowy;
- decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego
- rejestr prowadzony przez Wójta Gminy Piecki, w latach 2017-2022 dla terenów, na których brak obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- rejestr prowadzony przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego dla terenów zamkniętych;
- rejestr prowadzony przez Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim.

W latach 2017-2022 wydano łącznie 1124 decyzji administracyjnych. Zdecydowana większość decyzji tj. 87% dotyczyła ustalenia warunków zabudowy.

Tabela 4. Wykaz decyzji WZ i CP w latach 2017-2022 w gminie Piecki

Rok	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba decyzji ogółem (o ustaleniu warunków zabudowy, zmianie warunków zabudowy, odmowie ustalenia warunków zabudowy i o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego)	147	181	152	178	244	222
Liczba wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy	132	172	136	165	239	213
Liczba wydanych decyzji o zmianie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy	9	7	8	6	4	9
Liczba wydanych decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy oraz decyzji o odmowie zmiany ustalonych warunków zabudowy	13	8	13	5	7	25

Źródło: opracowanie własne.

Liczba decyzji o ustaleniu warunków zabudowy w analizowanych latach 2017-2022 wykazuje pewne zróżnicowanie. Na podstawie powyższych danych nie dostrzega się tendencji malejącej. Najwięcej decyzji wydano w roku 2021 - łącznie 244 z czego tylko 7 decyzji stanowiło odmowę. Należy zauważyć, iż w ostatnim roku 2022 wydano 25 decyzji odmownych. Najwięcej zmian decyzji wydano natomiast w roku 2017 i 2022 – po 9 sztuk.

Tabela 5. Wykaz liczby decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych dla poszczególnych obrębów geodezyjnych gminy Piecki w latach 2017-2022

L. p.	Obręb	Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy (w tym zmiany i decyzje odmowne)						SUMA
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	
1	BABIĘTA	2	8	2	5	8	11	36
2	BOBRÓWKO	1	4	7	1	6	2	21
2	BREJDYNY	6	8	7	9	8	10	48
3	BOROWO	2	0	1	0	0	0	3
4	CIERZPIĘTY	9	5	5	7	12	20	58
5	DŁUŻEC	17	22	22	22	30	22	135
6	DOBRY LASEK	9	4	1	4	3	5	26
7	GŁOGNO	1	1	0	0	1	1	4
8	GANT	1	1	0	0	2	2	6
9	GOLEŃ	2	0	0	3	2	6	13
10	JAKUBOWO	7	7	4	11	17	5	51
11	KRUTYŃ	10	11	6	7	14	12	60
12	KRUTYŃSKI PIECEK	2	3	3	3	5	2	18
13	LIPOWO	6	7	6	8	10	9	46
14	MACHARY	4	3	4	1	4	3	19
15	MOJTNY	1	2	1	1	3	2	10

16	NOWE KIELBONKI	8	6	3	11	8	5	41
17	NAWIADY	2	7	6	7	14	23	59
18	PRUSINOWO	1	3	4	4	6	4	22
19	PIECKI	41	63	49	43	41	41	278
20	ROSOCHA	2	2	1	1	4	1	11
21	SZKLARNIA	3	1	7	2	4	8	25
22	STARE KIELBONKI	2	4	9	8	13	8	44
23	ZGON	4	6	2	10	16	12	50
24	ZYZDROJOWY PIECEK	4	3	2	10	13	8	40

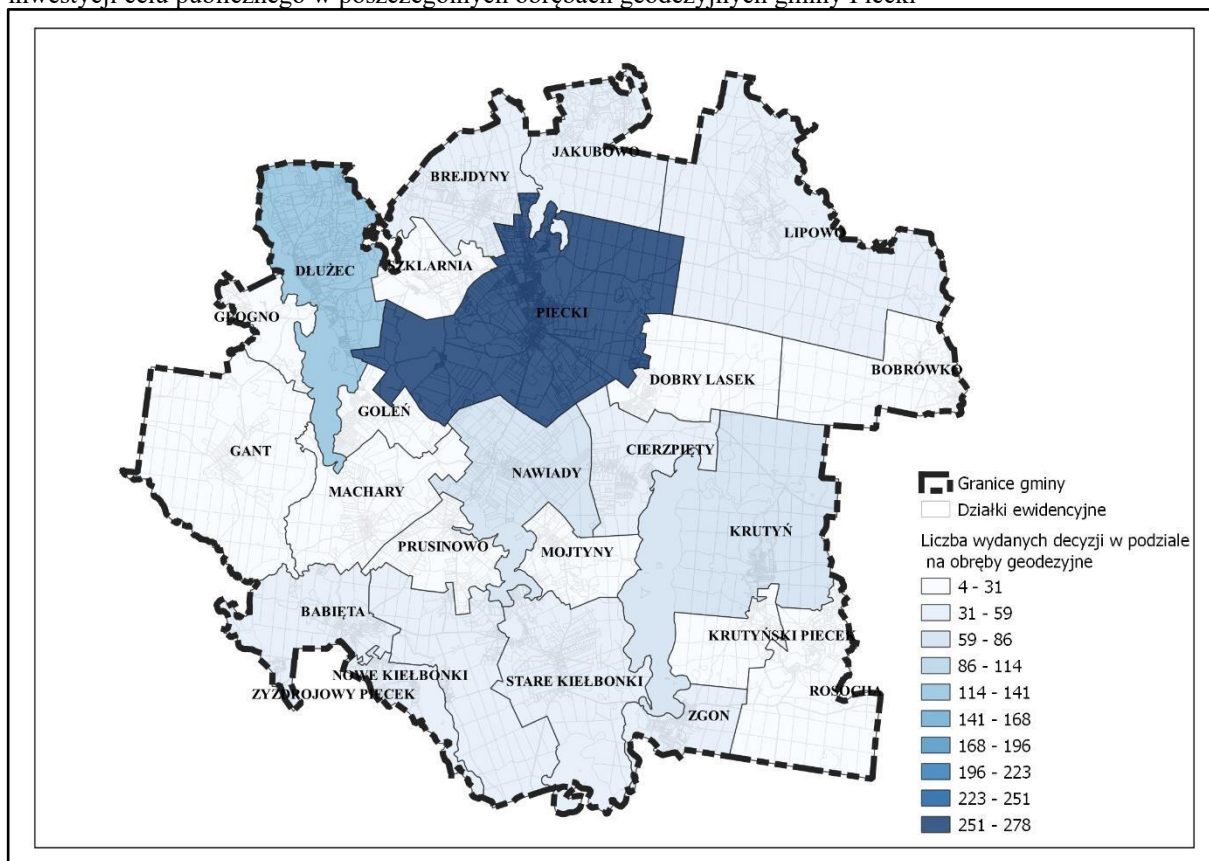
Źródło: Opracowanie własne.

Analizując ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego wyróżnić należy obręb geodezyjny Piecki, jako obręb z największą liczbą wydanych decyzji. W obrębie Piecki w latach 2017-2022 wydano 278 decyzji administracyjnych. Pozostałe obręby z największą liczbą wydawanych decyzji to obręb Dłużec (135), Krutyń (60), Nawiady (59), Cierzpięty (58). Obręby, w których wydano najmniej decyzji to obręb Głogno (4), Gant (6), Mojtyny (10), Rosocha (11).

Obręb Piecki jest dynamicznie rozwijającym się obrębem geodezyjnym w gminie. Liczba wydawanych decyzji administracyjnych w poszczególnych latach wykazuje niewielkie zróżnicowanie, mieści się bowiem w zakresie od 41 do 60 sztuk. Wiodącą funkcją rozwoju jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z zabudową uzupełniającą, tj. budynkami gospodarczymi, garażowymi. Uzupełnienie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej stanowi zabudowa usługowa. Wysokie zainteresowanie budownictwem mieszkaniowym związane może być z dogodnym położeniem, tj. łatwym dostępem do poszczególnych placówek, sklepów itp., korzystnymi wartościami przyrodniczymi i krajobrazowymi oraz lokalizacją w pobliżu drogi krajowej zapewniającej dogodny dostęp do komunikacji.

Należy też mieć na uwadze, iż wysoka liczba wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy nie oznacza, iż wszystkie inwestycje zostaną zrealizowane. Może wystąpić zjawisko polegające na podziale dużych działek i ich sprzedaży z ustalonymi warunkami zabudowy. Jednocześnie mogą nie znaleźć się inwestorzy, którzy wykupią dane działki. Dlatego tak ważne jest obserwowanie ile zostało wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę i ile obiektów faktycznie wybudowano.

Mapa 1. Mapa przedstawiająca liczbę wydanych w latach 2017-2022 decyzji o warunkach zabudowy oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego w poszczególnych obrębach geodezyjnych gminy Piecki



Źródło: Opracowanie własne

Liczba decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy w latach 2017-2022 odznaczała się dużym zróżnicowaniem. Najwięcej decyzji odmawiających ustalenia warunków zabudowy wydano w roku 2022. Najczęstszą przyczyną decyzji odmownych był brak spełnienia warunków niezbędnych do ustalenia warunków zabudowy, tj. w szczególności:

- co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- zamierzenie budowlane jest zgodne z przepisami odrębnymi;
- brak dostępu do drogi publicznej.

4.1 ANALIZA ZMIAN WYNIKAJĄCYCH Z WYDANYCH W ANALIZOWANYM OKRESIE DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIU TERENU

Decyzje administracyjne dotyczące warunków zabudowy stanowią 90% wszystkich przedmiotowych decyzji wydanych w latach 2017-2022. Łącznie w analizowanym okresie na terenie gminy Piecki wydano 975 decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji, które nie stanowią celu publicznego. Decyzje te dotyczyły

zamierzeń inwestycyjnych zarówno w zakresie budowy obiektów budowlanych i wykonania innych robót budowlanych, jak również zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych lub ich części.

Tabela 7. Liczba decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych latach

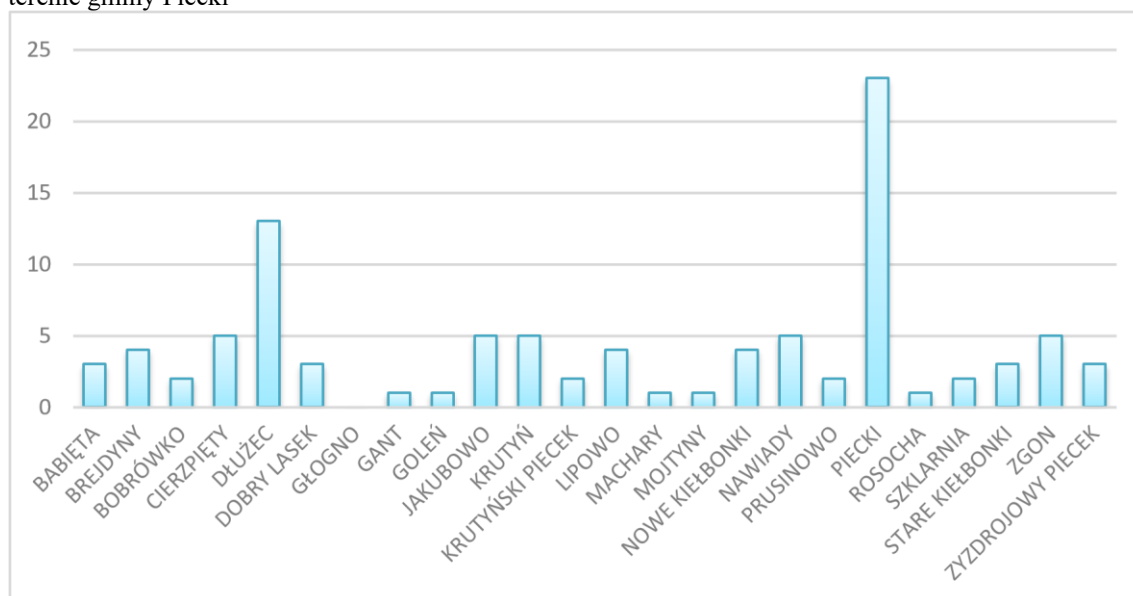
2017	2018	2019	2020	2021	2022
131	154	127	155	215	193

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Piecki.

Najwięcej decyzji zostało wydanych w roku 2021 (22% wszystkich analizowanych) i były to decyzje wydane głównie na cele mieszkaniowe. Powyższy rozkład przedstawia znaczące zróżnicowanie w poszczególnych latach, na co mogą mieć wpływ zachodzące zmiany w pokryciu poszczególnych części gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego skutkujące ograniczeniem liczby decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych obrębach na terenie gminy Piecki. Ponadto należy mieć na uwadze, że część wydanych decyzji była odmowna, zatem zamierzenia inwestycyjne nie zostały zrealizowane. Wysoka liczba wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy nie oznacza także, że wszystkie inwestycje zostały zrealizowane. Może wystąpić zjawisko polegające na podziale dużych działek i ich sprzedaży z ustalonymi warunkami zabudowy. Jednocześnie mogą nie znaleźć się inwestorzy, którzy wykupią dane działki. Dlatego też ważne jest obserwowanie liczby wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę i ile obiektów faktycznie wybudowano.

Poniżej przedstawiono udział procentowy wniosków o wydanie warunków zabudowy w poszczególnych obrębach do ogólnej liczby wniosków w gminie Piecki.

Wykres 4. Zróżnicowanie liczby wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych obrębach na terenie gminy Piecki



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Piecki.

Przeważająca część - 53% ogółu zamierzeń inwestycyjnych dotyczyła wszelkich inwestycji związanych z budownictwem mieszkaniowym. Najwięcej decyzji w zakresie budownictwa mieszkaniowego w analizowanym okresie zostało wydanych w obrębie Piecki (150) i Dłużec (50). Duże zainteresowanie budownictwem mieszkaniowym w Pieckach spowodowane jest dominującą funkcją miejscowości jako głównego ośrodka obsługi ludności w gminie. Duża liczba decyzji w Dłużcu związana jest z funkcją rekreacyjną rozwijającą się wraz z budownictwem mieszkaniowym. Znaczna część wydanych decyzji na inwestycje związane z zabudową rekreacyjną, wynika z dużych walorów przyrodniczych i krajobrazowych gminy. Pozostałe obręby charakteryzują się pojedynczym występowaniem zamierzeń inwestycyjnych w celach mieszkaniowych.

Pozostałe zamierzenia inwestycyjne stanowiły następujący udział – zabudowa usługowa i/lub produkcyjna – 5%, zabudowa zagrodowa, w tym gospodarcza – 11% infrastruktura techniczna, w tym fotowoltaika - 8%, pomosty, stawy i infrastruktura towarzysząca – 8%.

Wśród wydanych decyzji o warunkach zabudowy, nie wszystkie dotyczyły nowych zamierzeń inwestycyjnych. Część wydanych decyzji polegała na zmianie sposobu użytkowania lub rozbudowie/przebudowie obiektów istniejących.

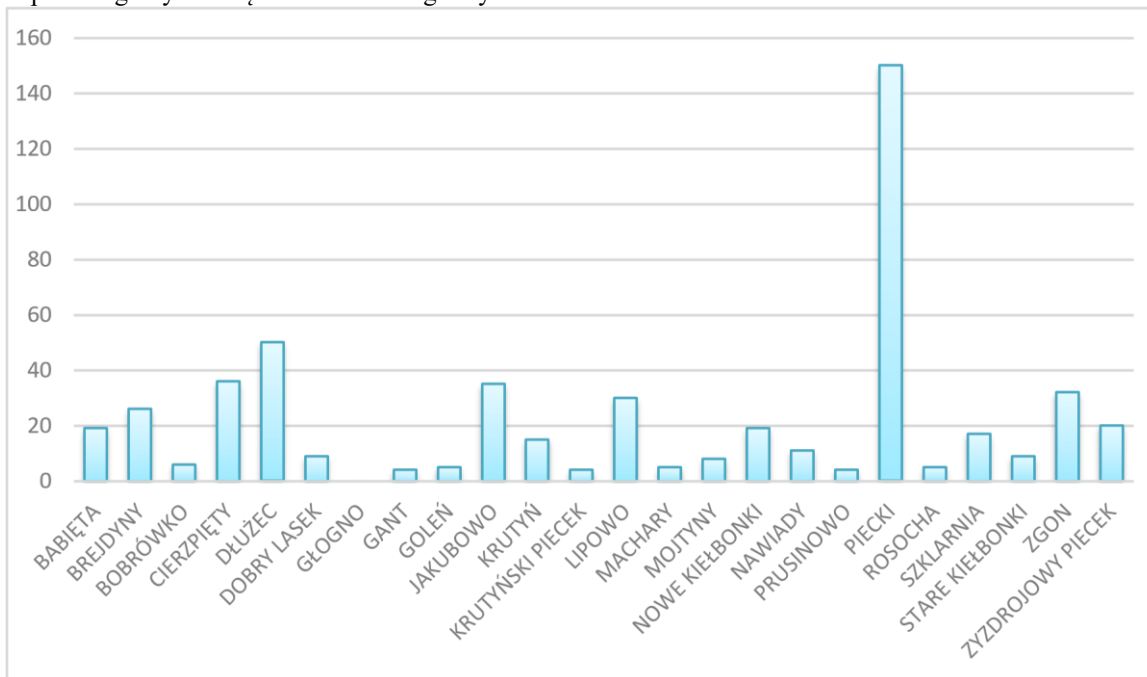
Tabela 8. Zestawienie zamierzeń inwestycyjnych w latach 2017-2022 w podziale na poszczególne grupy

Cel wiodący	Liczba zamierzeń inwestycyjnych	Udział procentowy
budowa i rozbudowa budynków mieszkalnych	519	53%
budowa i rozbudowa obiektów rekreacji indywidualnej	150	15%
budowa i rozbudowa obiektów o funkcji usługowej i/lub produkcyjnej	48	5%
budowa i rozbudowa obiektów w zabudowie zagrodowej, w tym budynków gospodarczych	98	11%
Infrastruktura techniczna, w tym fotowoltaika	81	8%
pomosty, stawy i infrastruktura towarzysząca	79	8%
Łącznie w analizowanym okresie	975	100%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Piecki.

Udział wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2017-2022 był zróżnicowany pod względem przeznaczenia. Pomimo znaczącej przewagi wydanych decyzji na cel mieszkaniowy, nie w każdym obrębie była to funkcja dominująca. Najwięcej decyzji związanych z budową/zmianą/rozbudową funkcji mieszkaniowej wydano dla obrębów Piecki (26%), Dłużec (14%), Jakubowo (10%).

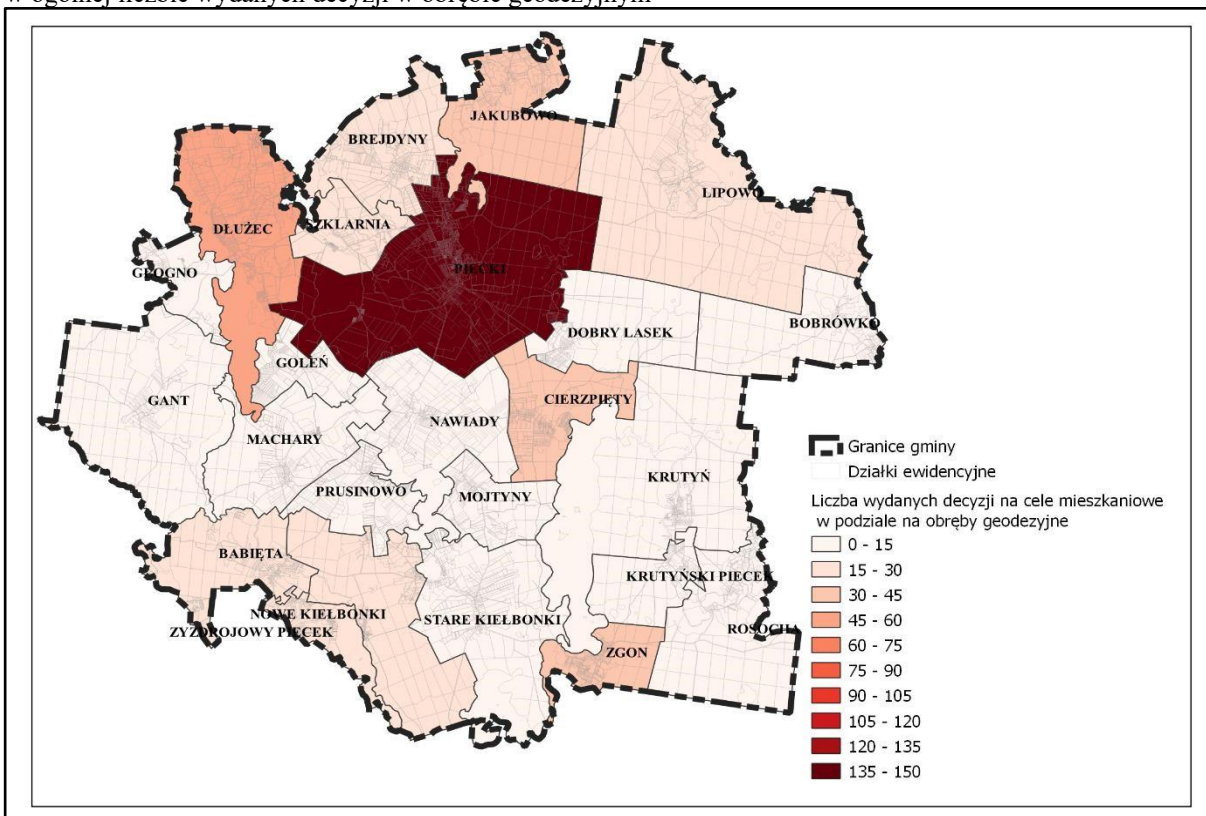
Wykres 5. Zróżnicowanie liczby wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na cele mieszkaniowe w poszczególnych obrębach na terenie gminy Piecki



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Piecki.

Przestrzenne zróżnicowanie udziału decyzji o warunkach zabudowy dotyczących celów mieszkaniowych przedstawia mapa nr 2.

Mapa 2. Przestrzenne zróżnicowanie udziału decyzji o warunkach zabudowy dotyczących celów mieszkaniowych w ogólnej liczbie wydanych decyzji w obrębie geodezyjnym

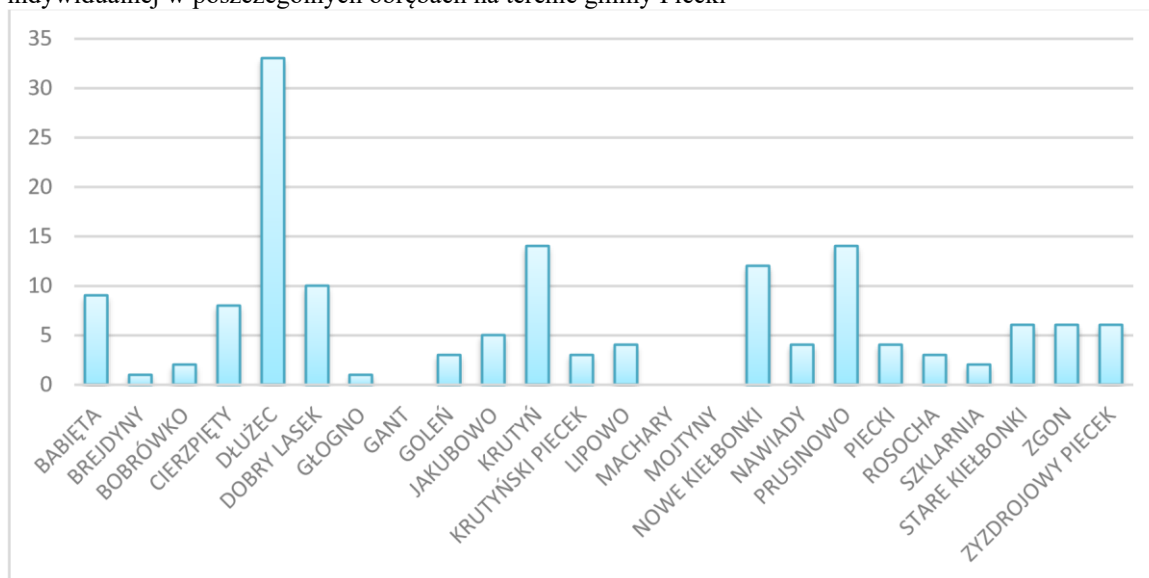


Źródło:

Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Piecki.

Drugim kierunkiem pod względem liczby wydanych decyzji o warunkach zabudowy była zabudowa rekreacji indywidualnej, w tym przede wszystkim budowa budynków rekreacji indywidualnej, ale również zmiana przeznaczenia istniejącego budynku na cele rekreacji indywidualnej, ich rozbudowa i dobudowa. Najwięcej ich wydano w obrębie Dłużec – 22%. W gminie Piecki występują obrębów, w których dostrzega się presję inwestycyjną związaną z rozwojem budownictwa rekreacji.

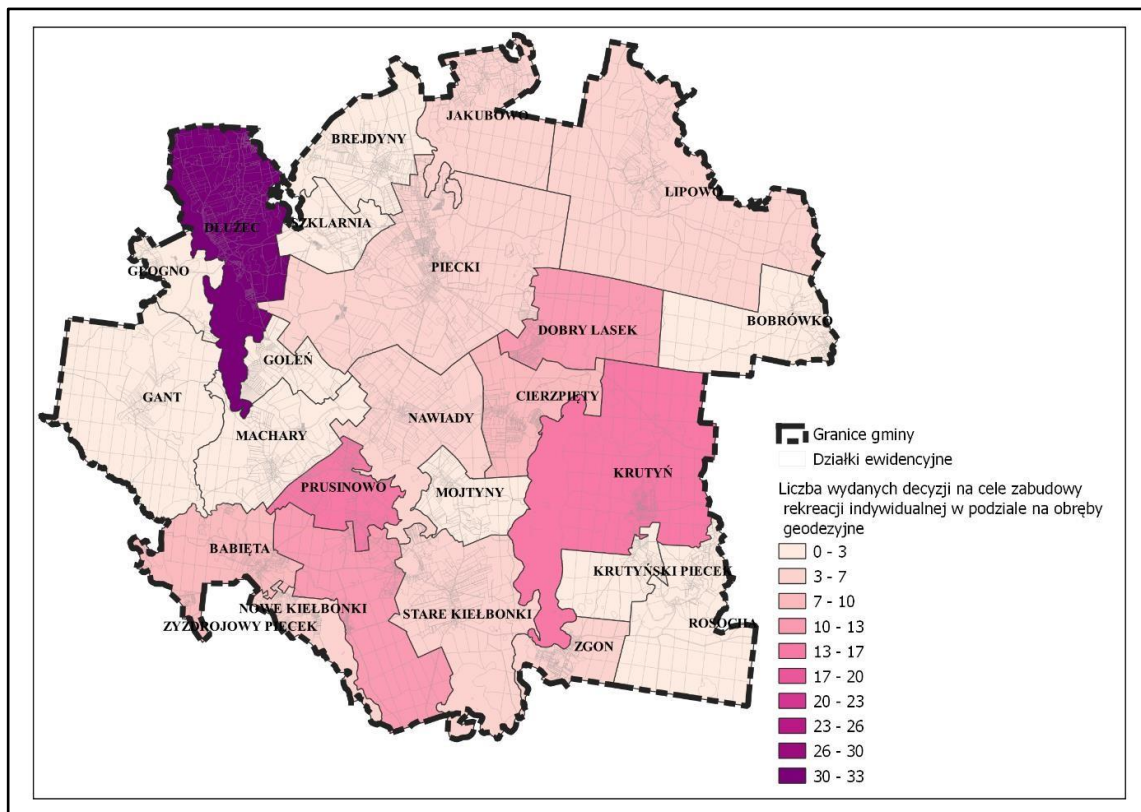
Wykres 6. Zróżnicowanie liczby wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na cele zabudowy rekreacji indywidualnej w poszczególnych obrębach na terenie gminy Piecki



Źródło: : Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Piecki

Przestrzenne zróżnicowanie udziału decyzji o warunkach zabudowy dotyczących celów rekreacji indywidualnej przedstawia mapa nr 3.

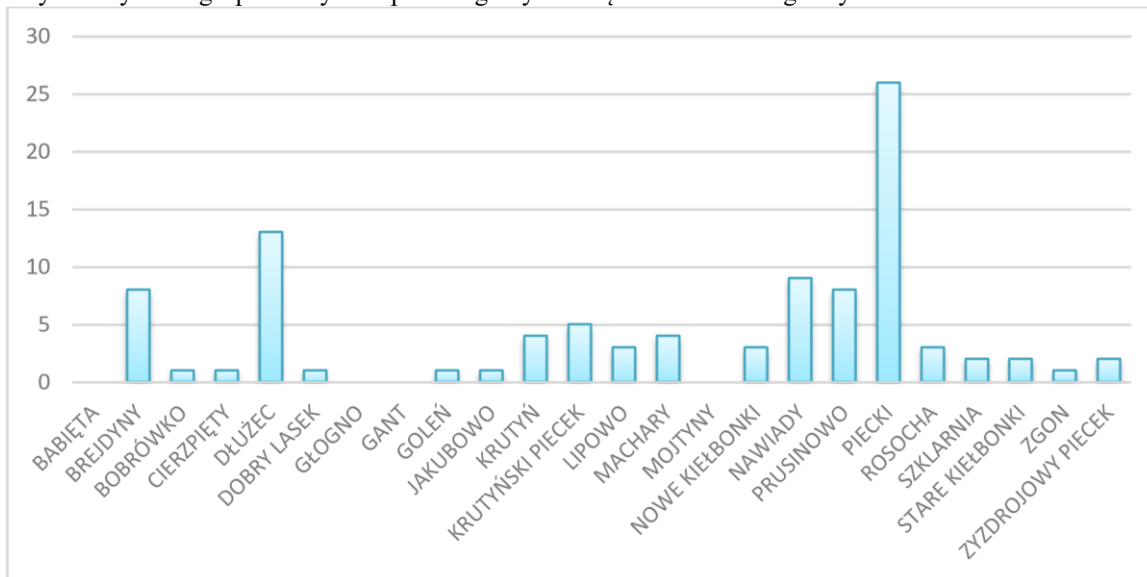
Mapa 3. Przestrzenne zróżnicowanie udziału decyzji o warunkach zabudowy dotyczących celów zabudowy rekreacji indywidualnej w ogólnej liczbie wydanych decyzji w obrębie geodezyjnym



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Piecki.

Kolejnym kierunkiem pod względem liczby wydanych decyzji o warunkach zabudowy była zabudowa zagrodowa, w tym zabudowa gospodarstw rolnych – silosy, płyty gnojowe, magazyny, a także budynki gospodarcze związane z zabudową zagrodową jak i wolnostojącą. Najwięcej ich wydano w obrębie Piecki – 26,5%. Zabudowa zagrodowa związana jest w głównej mierze z prowadzeniem gospodarstw rolnych i stanowi istotną funkcję w rozwoju przestrzennym gminy Piecki. Budynki gospodarcze, inwentarskie, silosy, płyty obornikowe realizowane były w większości obrębów w gminie.

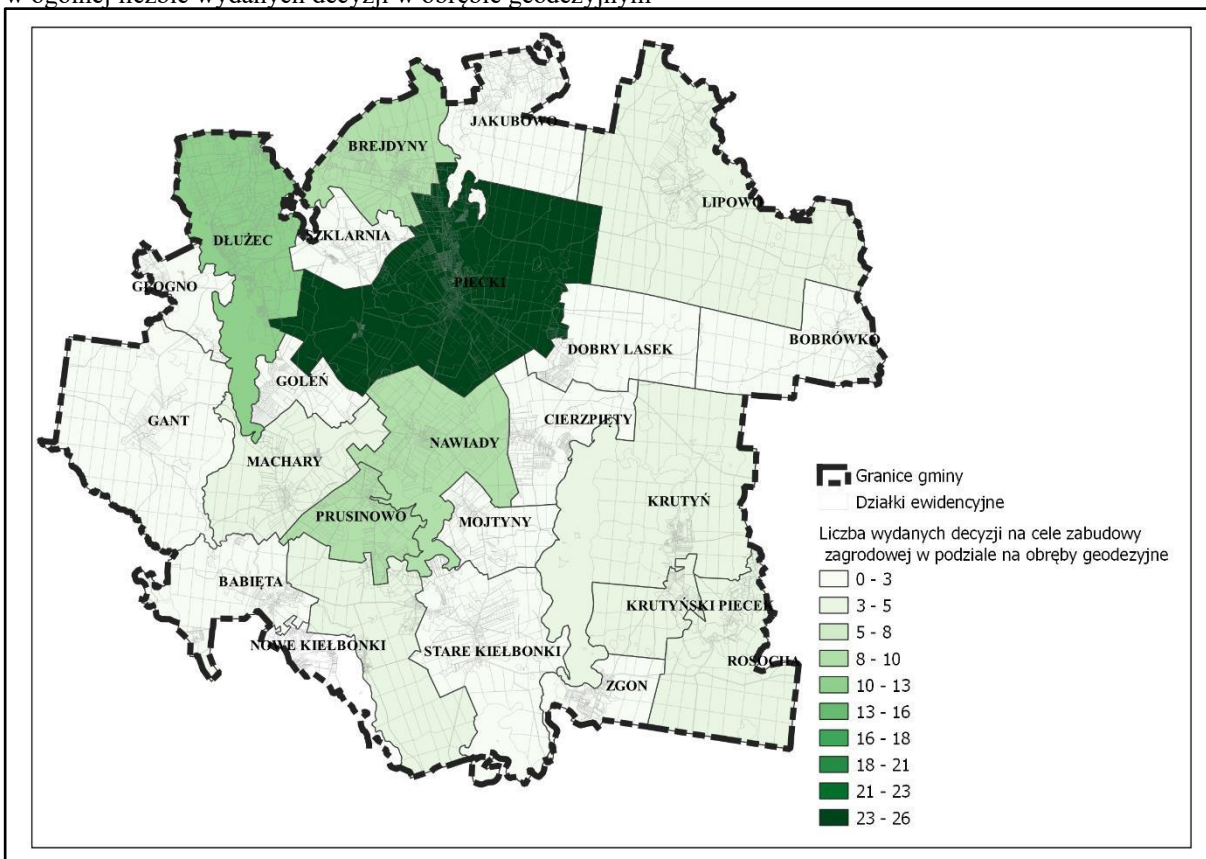
Wykres 7. Zróżnicowanie liczby wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na cele zabudowy zagrodowej, w tym budynków gospodarczych w poszczególnych obrębach na terenie gminy Piecki



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Piecki.

Przestrzenne zróżnicowanie udziału decyzji o warunkach zabudowy dotyczących celów zabudowy zagrodowej przedstawia mapa nr 4.

Mapa 4. Przestrzenne zróżnicowanie udziału decyzji o warunkach zabudowy dotyczących celów zabudowy zagrodowej w ogólnej liczbie wydanych decyzji w obrębie geodezyjnym



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Piecki.

Zainteresowanie pozostałymi kierunkami było nieliczne, przy czym infrastruktura techniczna stanowiła 8% wszystkich wydanych decyzji, pomosty i stawy – 8%, zaś usługi i produkcja 5%.

Ruch budowlany w zakresie inwestycji związanych z zabudową usługową i handlową wystąpił głównie w obrębie Piecki – 36% wydanych decyzji na ten cel. Dynamicznie rozwijające się mieszkalnictwo jednorodzinne ma związek z powstającą zabudową usługową, której celem jest zapewnienie zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkańców. Ponadto pewne obszary miejscowości Piecki należą do Podstrefy Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Poza tym dużą część wydanych decyzji stanowiły inwestycje związane z usługami turystycznymi.

W ramach budowy infrastruktury technicznej realizowano m. in. budowę: szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne tzw. szamb, przyłączy kanalizacyjnych wraz z przepompownią ścieków, przydomowe oczyszczalnie ścieków, czy też sieci energetycznych niskiego napięcia.

4.2. ANALIZA ZMIAN WYNIKAJĄCYCH Z WYDANYCH DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

4.2.1. WYDANE PRZEZ WÓJTA GMINY PIECKI

W latach 2017-2022 wydano łącznie 149 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Inwestycje publiczne dotyczyły działek położonych głównie w obrębie Piecki. Warunki zabudowy dotyczyły m. in. Sieci elektroenergetycznych, sieci wodno-kanalizacyjnej, budowy ciągu pieszo-rowerowego, rozbudowy, przebudowy dróg wewnętrznych wraz z budową kanalizacji deszczowej oraz rozbudową, przebudową oświetlenia drogowego, budowa budynku Centrum Opiekuńczo-Mieszkalnego, rewitalizacja publicznych obiektów sportowych wraz z budową towarzyszących urządzeń sportowych, elementów małej architektury, parkingu dla samochodów osobowych i zagospodarowaniem terenu.

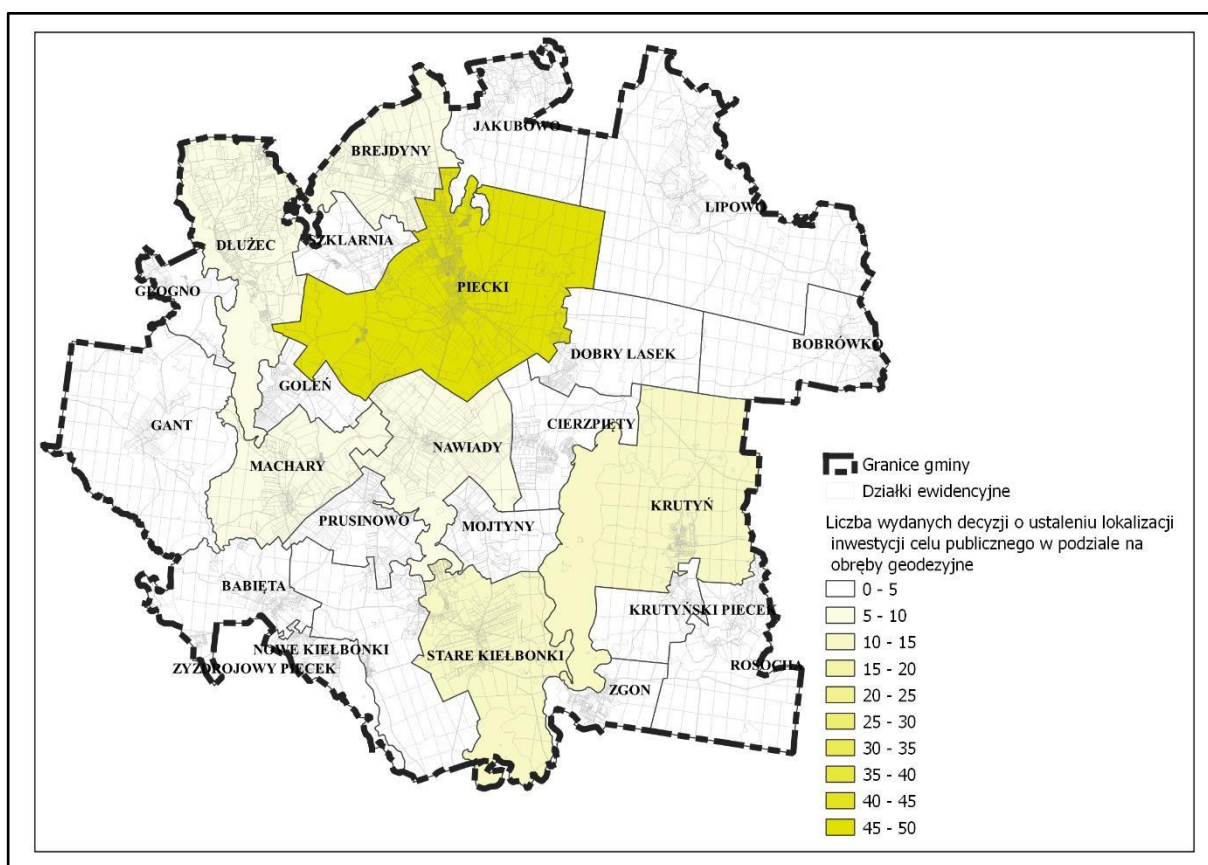
Tabela 9. Wykaz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, sporządzonych dla poszczególnych obrębów geodezyjnych gminy Piecki w latach 2017-2022

L. p.	Obręb	Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
1	BABIĘTA	2
2	BREJDYNY	8
3	BOBRÓWKO	1
4	CIERZPIĘTY	5
5	DŁUŻEC	9
6	DOBRY LASEK	1
7	GŁOGNO	2
8	GANT	1
9	GOLEŃ	1
10	JAKUBOWO	2
11	KRUTYŃ	12
12	KRUTYŃSKI PIECEK	1

13	LIPOWO	4
14	MACHARY	7
15	MOJTNY	2
16	NOWE KIELBONKI	5
17	NAWIADY	9
18	PRUSINOWO	2
19	PIECKI	50
20	ROSOCHA	0
21	SZKLARNIA	3
22	STARE KIELBONKI	13
23	ZGON	4
24	ZYZDROJOWY PIECEK	5

Źródło: Opracowanie własne.

Mapa 5. Mapa przedstawiająca liczbę wydanych w latach 2017-2022 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w poszczególnych obrębach geodezyjnych gminy Piecki.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Piecki.

4.2.2. REJESTR DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU KRAJOWYM I WOJEWÓDZKIM PROWADZONY PRZEZ MARSZAŁKA WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO – MAZURSKIEGO

W okresie 2017-2022 Marszałek Województwa Warmińsko-Mazurskiego nie zarejestrował decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim dla terenu gminy Piecki.

4.2.3. REJESTR DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO NA TERENACH ZAMKNIĘTYCH PROWADZONY PRZEZ WOJEWODĘ WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Zgodnie z art. 51 ust.1 pkt. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów zamkniętych decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydaje wojewoda. W analizowanym okresie 2017-2022 Wojewoda Warmińsko – Mazurski nie wydał decyzji administracyjnych dla gminy Piecki.

4.3. WNIOSKI DOTYCZĄCE ANALIZY DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO ORAZ WSKAZANIA DO OPRACOWANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie przedstawionej analizy dotyczącej decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, wydanych przez Wójta Gminy Piecki w latach 2017-2022, można wyłonić wskazania dla dalszych prac planistycznych na terenie gminy – głównie terenów, dla których należy opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Największy rozwój zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej odnotowano w obrębie Piecki, który jest skomunikowany bezpośrednio z drogą krajową. Są to tereny o dynamicznym rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinne wolnostojącego. Dla terenów w obrębie Piecki obowiązuje kilka miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, głównie dla terenów zabudowy mieszkalno – usługowej i rzemiosła regulujący zasady zagospodarowania przestrzennego.

Z prawnego punktu widzenia bardziej pożądanym procesem jest uchwalenie miejscowych planów definiujących przeznaczenie terenu niż decydowanie o przeznaczeniu terenu za pomocą instrumentu jakim jest decyzja o warunkach zabudowy. Wydawanie wypisu i wrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zamiast wydawania decyzji o warunkach zabudowy jest działaniem, które po wprowadzeniu planu generuje mniejsze koszty i jest mniej czasochłonne dla pracowników administracji. W odniesieniu do decyzji o warunkach zabudowy, warto omówić kwestię ich zgodności z kierunkami zagospodarowania przestrzennego zawartym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piecki. W aktualnym stanie prawnym ustalenia studium są wiążące wyłącznie przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W przypadku decyzji, niezgodność ze studium nie stanowi przesłanki do odmowy ich wydania. W związku z powyższym często dostrzega się zjawisko polegające na niekontrolowanym rozwoju różnych form zabudowy, często powodujące dezorganizację urbanistyczną jednostek osadniczych. Miejscowe plany jednoznacznie też określają sposób zagospodarowania terenu i rozwiewają

wszelkie wątpliwości co do wskaźników i parametrów zabudowy. Instrumentem prawnym jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego można wprowadzić ład przestrzenny i harmonię.

W związku z zauważalnym trendem lokalizacji zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na terenach położonych w obrębie Piecki zaleca się opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Miejscowość Piecki i ich tereny sąsiednie rozwijają się głównie w oparciu o ustalone warunki zabudowy.

Zaleca się również opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów o predyspozycjach do rozwoju zabudowy rekreacji indywidualnej. Prognozuje się, iż sporządzenie i uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pozwoli zapobiec niekontrolowanemu i chaotycznemu rozwojowi zabudowy rekreacji indywidualnej. Brak uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego może przyczynić się do zaniechania realizacji celów i zadań przyjętych w studium. To w konsekwencji doprowadzić może właśnie do wprowadzenia chaosu przestrzennego oraz nasilania się konfliktów pomiędzy potrzebami ochronnymi, a potrzebami rozwoju gospodarczego. Efektem będzie dalsza degradacja krajobrazu poprzez wprowadzenie po same brzegi jezior bezstylowego budownictwa o funkcji letniskowej. Zachwiana zostanie równowaga pomiędzy terenami zainwestowanymi, a biologicznie czynnymi, co może doprowadzić może nawet do miejscowego skażenia gleby oraz wód powierzchniowych.

5. ANALIZA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PIECKI

Dla terenu gminy Piecki obowiązuje tekst jednolity Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piecki - Uchwały Nr XXXIX/245/22 Rady Gminy Piecki z dnia 28 stycznia 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piecki.

W/w zmiana Studium dotyczyła działki o numerze 226/4 w obrębie Nawiady. Celem zmiany studium było ujawnienie, w jego treści oraz na załącznikach graficznych, udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Nawiady P”. Ponadto, dokument studium został zaktualizowany i dostosowany do wymogów przepisów prawa obowiązujących na dzień sporządzenia zmiany studium.

Przedmiotowa treść Studium zmieniła postanowienia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piecki uchwaloną Uchwałą Nr XI/90/15 Rady Gminy Piecki z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piecki.

Na przestrzeni ostatnich lat w przepisach prawa, w tym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zaszło szereg zmian mających bezpośrednie przełożenie na zakres studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Najistotniejszą zmianą jest wejście w życie ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Ustawa została ogłoszona w Dzienniku Urzędowym w dniu 24 sierpnia 2023 r.

Przyjęte przepisy mają na celu przede wszystkim zapobiec postępującej - chaotycznej suburbanizacji i dewastacji przestrzeni, przywrócić racjonalność procesów gospodarowania przestrzenią, jednocześnie ustanawiając silne podstawy dla sprawnej realizacji procesów inwestycyjnobudowlanych.

Nowymi rozwiązaniami w zakresie dotychczas obowiązującego Studium, które zawarto w ustawie są:

- * zwiększenie wpływu społeczeństwa na decyzje podejmowane w planowaniu przestrzennym – w przepisach określono podstawowe zasady prowadzenia czynności planistycznych uwzględniając głos społeczeństwa, ale wprowadzając także szereg usprawnień do poszczególnych czynności.
- * wprowadzenie nowego narzędzia planistycznego – **planu ogólnego gminy**, który będzie uchwalany obligatoryjnie dla całej gminy (z wyłączeniem terenów zamkniętych), **o randze aktu prawa miejscowego**. Ustalenia zawarte w planie ogólnym będą wiążące zarówno dla planów miejscowych oraz **dla decyzji o warunkach zabudowy**.
- * **uchylenie przepisów w sprawie studium** uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zagadnienia strategiczne i kierunkowe, w tym kreowanie polityki przestrzennej gminy, będą **przedmiotem Strategii rozwoju lokalnego** lub ponadlokalnego, natomiast zasady realizacji polityki przestrzennej będą ustalane w planie ogólnym gminy.
- * zgodnie z ustawą, uchwalenie planu ogólnego gminy wymagane jest do końca 2025 r. Tym samym okres przejściowy pomiędzy obowiązującym systemem, a nowym łańcem prawnym w zakresie planowania przestrzennego zostanie rozciągnięty na 3 lata od uchwalenia ustawy.

Zatem w zakresie dostosowania do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. ustalenia Studium powinny uwzględniać w szczególności istotne uregulowania wynikające z tekstu jednolitego w/w ustawy (t.j z 2023 r. poz. 977). W zakresie możliwych do przeprowadzenia zmian ustawodawca z dniem 23 września 2023 r. zamknął w większości możliwość zmiany studium uwarunkowań, które nie zostały wysłane do opinii i uzgodnień. W zakresie studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują one moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., o czym stanowi art. 65 Nowelizacji. W okresie przejściowym należy stosować do nich przepisy dotychczasowe, przy czym do spraw opracowania i uchwalania albo ich zmian stosuje się przepisy Ustawy w dotychczasowym brzmieniu. Tym samym Gmina Piecki traci możliwość zmiany obowiązującego Studium i dostosowania przedmiotowego dokumentu do zakresu wynikającego z ustawy i przepisów wykonawczych. Obowiązujące studium staje się podstawą uchwalania rozpoczętych procedur miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do dnia 31 grudnia 2025 roku, chyba że wcześniej gmina Piecki uchwali plan ogólny.

Mając powyższe na uwadze stwierdza się, że obowiązujące Studium nie wyczerpuje zakresu treści wynikających z aktualnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ze względu jednak na zmianę przepisów prawnych w zakresie zastąpienia dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego dokumentem planu ogólnego sporządzanego na obszar całej gminy oraz dokumentów powiązanych, przyjmuje się aktualne Studium za wiążące i aktualne do momentu uchwalania nowej dokumentacji planistycznej zawierającej aktualne dane o stanie i zagospodarowaniu gminy i wyznaczającej nowe kierunki jej rozwoju zgodnie z nowym ustawodawstwem.

> ANALIZA WNIOSKÓW O ZMIANĘ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W analizowanym okresie nie wpłynęły wnioski osób fizycznych i innych jednostek w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

> PODSUMOWANIE:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to opracowanie sporządzone dla terenu całej gminy. Nie jest aktem prawa miejscowego i na jego podstawie nie wydaje się decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Studium uwarunkowań zawiera uwarunkowania rozwoju gminy oraz wskazuje kierunki polityki przestrzennej. Zakres obowiązującego studium nie zawiera wszystkich elementów winiących z ustawy i rozporządzeń wykonawczych jednakże w zakresie kierunków rozwoju jest ono aktualne.

Obowiązujące od dnia 23 września 2023 r. przepisy nie dają gminie możliwości zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jednakże przyjęte kierunki rozwoju w jednostkach planistycznych w obowiązującym Studium umożliwiają kontynuowanie rozpoczętych procedur planistycznych dotyczących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

6. ANALIZA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCYCH NA TERENIE GMINY PIECKI

Na terenie gminy Piecki obowiązuje 8 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Miejscowe plany zostały uchwalone w latach 2001-2023. Zatem pierwszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powstał 22 lata temu.

Tabela 8. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania obowiązujących dla obszarów w gminie Piecki

Uchwała	Opis
Uchwała Nr XXVIII/184/01 z dnia 09.11.2001 r.	w sprawie: mpzp terenu eksploatacji kruszywa naturalnego w obrębie Machary w gminie Piecki
Uchwała Nr XXXIII/209/02 z dnia 22.06.2002 r.	w sprawie mpzp przestrzennego terenów zabudowy mieszkalno – usługowej i rzemiosła. Wieś Piecki. Gmina Piecki

Uchwała Nr XXXIII/210/02 z dnia 22.06.2002 r.	w sprawie mpzp przestrzennego terenów zabudowy mieszkalno – usługowej. Wieś Krutyń. Gmina Piecki
Uchwała Nr XX/139/16 z dnia 15.07.2016 r.	w sprawie mpzp terenów położonych w obrębie Goleń w gminie Piecki
Uchwała Nr XLII/247/17 z dnia 30.10.2017 r.	w sprawie mpzp terenów położonych w obrębie Dobry Lasek w gminie Piecki
Uchwała Nr LIII/352/18 z dnia 28.10.2018 r.	w sprawie mpzp terenów podstrefy Piecki Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej i jej otoczenia
Uchwała Nr XXI/127/20 z dnia 17.06.2020 r.	w sprawie mpzp terenów położonych w obrębie Stare Kielbunki nad jeziorem Nowe Kielbunki
Uchwała Nr XXVI/161/20 z dnia 30.11.2020 r.	w sprawie mpzp dla terenu obejmującego część gruntów położonych na zachód od ul. Polnej w obrębie geodezyjnym Piecki, gmina Piecki

Zródło: Opracowanie własne.

Wskazuje się również, iż obecnie nieskończona jest procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizowanego na podstawie Uchwały Nr LVI/333/23 Rady Gminy Piecki z dnia 13 stycznia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych na wschód od terenów zabudowanych miejscowości Piecki w sąsiedztwie ul. Rolnej, ul. Zwycięstwa i ul. Tartacznej, obręb Piecki, Gmina Piecki.

Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dokonuje się na podstawie analizy zgodności zapisów planu z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Ze względu na aktualną reformę przepisów prawnych w zakresie planowania przestrzennego, która wprowadza nowe narzędzie planistyczne tj. plan ogólny gminy, który będzie uchwalany obligatoryjnie dla całej gminy (z wyłączeniem terenów zamkniętych), o randze aktu prawa miejscowego, oraz uchylenie przepisów w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy odstępuje się od szczegółowej analizy zgodności planów miejscowych z aktualnie obowiązującym Studium na terenie Gminy Piecki. Zgodnie ze zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwalenie planu ogólnego gminy wymagane jest do końca 2025 r. Tym samym okres przejściowy pomiędzy obowiązującym systemem, a nowym ładem prawnym w zakresie planowania przestrzennego zostanie rozciągnięty na 3 lata od uchwalenia ustawy. Zatem przyjmuje się, że w okresie przejściowym plany miejscowe muszą zachować zgodność z dokumentem jakim jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z zastrzeżeniem, że dokument ten w okresie przejściowym nie może być zmieniany. W momencie uchwalenia planu ogólnego i opracowań z nim związanych przy sporządzaniu planów miejscowych lub ich zmiany należy

kierować się nowym ustawodawstwem w zakresie planowania przestrzennego w gminie. Wówczas należałoby jeszcze raz zwrócić uwagę na zgodność obowiązujących dla gminy planów miejscowych, ale już pod kątem nowych dokumentów planistycznych.

6.1. OCENA ZGODNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH Z OBOWIĄZUJĄCYM USTAWODAWSTWEM

W tej części przeanalizowano zgodność miejscowych planów z wymaganiami, jakie powinny spełniać w świetle ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Część obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powstało w momencie obowiązywania ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

W 2003 r. weszła w życie nowa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która była wielokrotnie zmieniana. Na chwilę sporządzania niniejszego opracowania obowiązuje tekst jednolity ustawy tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.

Ponad to aktualna reforma ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza istotne zmiany w zakresie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw wprowadza nową formę planu miejscowego – zintegrowany plan inwestycyjny (ZPI), będący formą planu miejscowego. ZPI będzie narzędziem, który da gminom większe możliwości w lokalizowaniu inwestycji z uwzględnieniem partycypacji społecznej i zasad ładu przestrzennego. Wzajemne zobowiązania gminy i inwestora będą zapisane w umowie urbanistycznej, zapewniając tym samym pełną transparentność.

W związku z powyższym w niniejszym dokumencie poddano analizie aktualnie obowiązujące plany miejscowe względem dotychczas obowiązujących zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie mniej jednak po wejściu w życie nowych przepisów należy kierować się dodatkowo nowym ustawodawstwem w zakresie planowania przestrzennego w gminie. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Piecki nie zawierają wszystkich elementów wskazanych w obecnie obowiązującym tekście jednolitym ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Poniżej przedstawiono wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz zakres niezgodności:

Uchwała Nr XXVIII/184/01 z dnia 09.11.2001 r.w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu eksploatacji kruszywa naturalnego w obrębie Machary w gminie Piecki

- Plan nie odnosi się do ustanowionej formy ochrony przyrody wprowadzonej na podstawie ustawy o ochronie przyrody tj. Obszaru Natura 2000 Puszcza Piska. Wynika to z tego, iż ta forma ochrony została wprowadzona po uchwaleniu planu miejscowego. Plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Uchwała Nr XXXIII/209/02 z dnia 22.06.2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkalno – usługowej i rzemiosła. Wieś Piecki. Gmina Piecki.

- W planie miejscowym wskazano, że teren w całości objęty jest formą ochrony przyrody jako obszar chronionego krajobrazu co jest błędem, gdyż przedmiotowy teren znajduje się poza tą formą ochrony przyrody.
- Plan nie odnosi się do ustanowionej formy ochrony przyrody wprowadzonej na podstawie ustawy o ochronie przyrody tj. Obszaru Natura 2000 Puszcza Piska. Wynika to z tego, iż ta forma ochrony została wprowadzona po uchwaleniu planu miejscowego.
- Plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Uchwała Nr XXXIII/210/02 z dnia 22.06.2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkalno – usługowej. Wieś Krutyń. Gmina Piecki.

- Plan nie odnosi się do ustanowionej formy ochrony przyrody wprowadzonej na podstawie ustawy o ochronie przyrody tj. Obszaru Natura 2000 Puszcza Piska. Wynika to z tego, iż ta forma ochrony została wprowadzona po uchwaleniu planu miejscowego.
- Na załączniku graficznym nie oznaczono wydzielonej drogi. Dodatkowo występuje rozbieżność oznaczenia drogi w części tekstowej i legendy załącznika graficznego. W legendzie oznaczono projektowaną drogę dojazdową symbolem D10/1x5/ natomiast w tekście planu mowa jest o drodze D 6-10 (1x5,0). Dodatkowo wątpliwości interpretacyjne dotyczą czy projektowana droga będzie drogą publiczną, klasy dojazdowej czy drogą wewnętrzną, prywatną.
- Plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Uchwała nr XX/139/16 z dnia 15.07.2016 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Goleń w gminie Piecki

- Art. 15 ust. 1 pkt.7 – brak określenia krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
- Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy spełniają wymagania obecnych przepisów. Plan spełnia zatem swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Uchwała nr XLII/247/17 z dnia 30.10.2017 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Dobry Lasek w gminie Piecki

- Art. 15 ust. 1 pkt.7 – brak określenia krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
- Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy spełniają wymagania obecnych przepisów. Plan spełnia zatem swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Uchwała nr LIII/352/18 z dnia 29.10.2018 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów podstrefy Piecki Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej i jej otoczenia

- Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy spełniają wymagania obecnych przepisów. Plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Uchwała nr XXI/127/20 z dnia 17.06.2020 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Stare Kiełbonki nad jeziorem Nowe Kiełbonki

- Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy spełniają wymagania obecnych przepisów. Plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Uchwała nr XXVI/161/20 z dnia 30.11.2020 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część gruntów położonych na zachód od ul. Polnej w obrębie geodezyjnym Piecki, gmina Piecki

- Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy spełniają wymagania obecnych przepisów. Plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

6.2. ANALIZA WNIOSKÓW O OPRACOWANIE LUB ZMIANĘ OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W analizowanym latach 2017-2022 do Urzędu Gminy Piecki złożonych zostało 8 wniosków w sprawie opracowania miejscowego Planu zagospodarowania przestrzennego. W ostatnich latach 2017-2022 nie wpłynęły wnioski o zmianę obowiązujących dokumentów planistycznych.

Analiza złożonych wniosków wykazała, że zdecydowana większość wniosków dotyczyła celów mieszkaniowych oraz rekreacji indywidualnej. Wnioski zostały złożone w latach 2018-2020.

Tabela 6.2.1 Wnioski o uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Piecki w latach 2017-2022

Obręb	2017	2018	2019	2020	2021	2022	RAZEM
NOWE KIELBONKI	0	1	0	1	0	0	2
DŁUŻEC	0	0	0	2	0	0	2
PIECKI	0	2	1	0	0	0	3
BREJDYNY	0	0	1	0	0	0	1
RAZEM	0	3	2	3	0	0	8

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Piecki.

Podjmując decyzję o uwzględnieniu poszczególnych wniosków gmina winna uwzględnić przede wszystkim politykę przestrzenną zawartą w kierunkach rozwoju gminy określonych w studium uwarunkowań. Takie podejście wyłoni tereny, na których kluczowe jest opracowanie/zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb budownictwa mieszkaniowego, usługowo-produkcyjnego jak również wskaże tereny cenne przyrodniczo. Należy zauważyć, że oczekiwania wnioskujących o opracowanie planu niekoniecznie idą w kierunku podwyższenia standardów mieszkaniowych czy zachowania szeroko pojętego ładu przestrzennego, dlatego na gminie spoczywa znalezienie równowagi pomiędzy terenami przeznaczonymi pod konkretne funkcje. Część wniosków aktualnie stała się bezprzedmiotowa, gdyż uchwalono plan miejscowy. Wnioski w sprawie zostały przekazane zespołom opracowującym projekt planu, a część z nich już została przeanalizowana i odpowiednio uwzględniona w nowym planie.

Ponad to należy wskazać, iż przy podejmowaniu prac związanych z opracowaniem planów zagospodarowania przestrzennego należy rozważyć ekonomiczne możliwości gminy, które powinny umożliwić finansowanie zapewnienia niezbędnej infrastruktury technicznej oraz komunikacji.

W przypadku braku możliwości finansowania rozwoju infrastruktury technicznej oraz dróg dla terenów nowej urbanizacji, gmina powinna skupić się na rozwoju zabudowy wokół miejscowości posiadających możliwości zapewnienia odpowiedniego dojazdu oraz infrastruktury technicznej, w tym głównie infrastruktury wodno – kanalizacyjnej.

Innym zadaniem dotyczącym kształtowania przestrzeni jest zabezpieczenie terenów rolnych oraz terenów cennych przyrodniczo stanowiących atrakcję turystyczną gminy przed chaotycznym rozwojem zabudowy wpływającym na utratę atrakcyjności tych i sąsiednich terenów. Podobnie dotyczy to uregulowania

możliwości budowy pomostów indywidualnych jak również przegradzania terenu przyległego do jezior co wpływa na ograniczenie dostępu do zbiorników. W celu zabezpieczenia tych terenów przed powstaniem zabudowy a jednocześnie zniszczeniem atrakcyjności, należy rozważyć uchwalanie planów miejscowych z zakazem zabudowy celem prowadzenia racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Inicjatywa dotycząca opracowania planu miejscowego dla ochrony wartości przyrodniczej i turystycznej gminy powinna być realizowana świadomie na wniosek w szczególności organów czy osób decydujących o kierunku rozwoju gminy.

6.3. WNIOSKI KOŃCOWE Z ANALIZY MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Pokrycie gminy Piecki miejscowymi planami wynosi zaledwie ok. 0,4%. Najnowszy miejscowy plan wszedł w życie 2020. W ostatnich latach gmina przystąpiła do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych na wschód od terenów zabudowanych miejscowości Piecki, w sąsiedztwie ul. Rolnej, ul. Zwycięstwa i ul. Tartacznej w obrębie Piecki.

Analiza miejscowych planów zagospodarowania nie wykazała większych uchybień. Wszystkie plany obowiązujące na terenie Gminy Piecki spełniają swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. W kontekście dostosowania do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003r. trzy plany miejscowe uchwalone zostały przed jej wejściem w życie. Główne uchybienia dotyczyły jednak czytelności i zakresu informacji na załącznikach graficznych.

W zakresie zgodności ze Studium nie stwierdza się znaczących uchybień, powodujących nieaktualność planów miejscowych. Ponad to ze względów na aktualnie przeprowadzaną reformę przepisów planowania przestrzennego nie dokonuje się szczegółowej analizy zapisów planów miejscowych względem obowiązującego Studium. Pod tym względem należy kierować w niedługim czasie nowym ustawodawstwem i ewentualną analizę zgodności przeprowadzić w oparciu o nowe instrumenty w zakresie planowania przestrzennego.

Należy zaznaczyć, iż kształtowanie polityki przestrzennej gminy poprzez opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pozwoliłoby uporządkować już istniejącą zabudowę, stworzyć dobre warunki dla nowopowstającej zabudowy w sąsiedztwie terenów uzbrojonych w niezbędną infrastrukturę techniczną, jak również w sposób ostateczny rozstrzygnęłoby czy tereny, na których występuje presja zabudowy mogą być zabudowane – dotyczy to głównie terenów stanowiących największą atrakcję gminy.

Działaniem, jakie powinno zostać podjęte w najbliższym czasie jest niewątpliwie przystąpienie do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, głównie dla atrakcyjnych turystycznie wsi, jak również dla strefy przedsiębiorczości w okolicach wsi Piecki umożliwiającej powstanie usług i zakładów nieuciążliwych.

Należy także zwrócić uwagę, iż uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie zawsze przyczynia się do rozpoczęcia procesu inwestycyjnego na tych terenach. Dlatego przy podejmowaniu uchwały o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego należy ocenić dokładnie możliwości inwestycje

w latach późniejszych, a nie tylko inicjatywę polegającą na złożeniu wniosku o opracowanie planu miejscowego. W związku z tym, w przypadku wytypowania nowych obszarów predysponowanych do opracowania miejscowego planu należy wziąć pod uwagę ruch budowlalny i zainteresowanie inwestorów danym terenem. Szczególnie przydatnym źródłem informacji może być rejestr wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i decyzji o pozwoleniu na budowę. Prognozy demograficzne są również istotnym elementem pomagającym w procesach decyzyjnych związanych z uchwalaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Opracowane miejscowe plany powinny uwzględniać realną sytuację gospodarczą i demograficzną. Powinno istnieć duże prawdopodobieństwo, że ustalenia planu zostaną faktycznie zrealizowane, a tereny zabudowane zgodnie z planowanym podziałem na działki.

7. PODSUMOWANIE I WIELOLETNI PROGRAM PRAC PLANISTYCZNYCH NA TERENIE GMINY

Przedmiotem rozważań niniejszego opracowania było dokonanie analizy aktualności obowiązujących opracowań planistycznych sporządzonych dla Gminy Piecki. Zapoznano się z rejestrem wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, po czym wyciągnięto stosowne wnioski. Analiza rozmieszczenia działek, dla których występowało o ustalenie warunków zabudowy pozwoliła na wyznaczenie obszarów, które cechuje znaczny ruch budowlany. Kolejno analizie poddano Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym pod względem jego dalszego funkcjonowania po wejściu w życie ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Analiza zgodności planów miejscowych z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pokazała pewne uchybienia, które jednak nie wpływają znacząco na ich funkcjonalność. W kontekście dostosowania do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003r. trzy plany miejscowe uchwalone zostały przed jej wejściem w życie. Główne uchybienia dotyczyły jednak czytelności i zakresu informacji na załącznikach graficznych. Pomimo, że z punktu widzenia formalnego plany te nie spełniają wszystkich wymagań ustawy, to spełniają swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plany te umożliwiają wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Podkreśla się jednak konieczność dostosowania do wymogów prawnych przy ewentualnym przystąpieniu do zmiany planów miejscowych.

Program sporządzania zmiany planów miejscowych lub opracowania nowych planów został określony w „Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”.

Tabela 7.1. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

L.p	Rodzaj dokumentu planistycznego	Obszar opracowania	Zakładane etapowanie opracowania planów
1	Plan ogólny Gminy Piecki	Granice administracyjne gminy	Nie dotyczy

2	Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych na wschód od terenów zabudowanych miejscowości Piecki, w sąsiedztwie ul. Rolnej, ul. Zwycięstwa i ul. Tartacznej w obrębie Piecki	Zgodnie z uchwałą nr LVI/333/23 Rady Gminy Piecki z dnia 13 stycznia 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu	Etap I
3	Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych na mocy ustawy z 1994r.	Zgodnie z uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu	Etap II

Źródło: *Opracowanie własne.*

W zależności od potrzeb dopuszcza się możliwość przystąpienia do sporządzania lub zmiany obowiązujących planów, których opracowanie wynikać będzie z uzasadnionych potrzeb, zamierzeń inwestycyjnych gminy oraz od zmiany przepisów prawa. Nie jest konieczne opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla całych obrębów geodezyjnych. Przy przystąpieniu do opracowania planów miejscowych należy w szczególności wziąć pod uwagę możliwość pełnego uzbrojenia terenu w drogi, bez konieczności ponoszenia znacznych nakładów finansowych obciążających budżet gminy. Realizacja zabudowy mieszkaniowej winna następować w sąsiedztwie terenów posiadających niezbędną infrastrukturę techniczną oraz usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, w tym w szczególności w granicach terenów zwartych miejscowości i terenach bezpośrednio przyległych.