

*Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXIV/158/16
Rady Gminy Piecki
z dnia 28 października 2016 r.*

ANALIZA AKTUALNOŚCI OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH

PIECKI, PAŹDZIERNIK 2016 R.

OPRACOWANIE:



PRACOWNIA URBANISTYCZNA WOJCIECH KWIATKOWSKI
UL. WŁ. TRYLIŃSKIEGO 2/115, 10-683 OLSZTYN

INŻ. WOJCIECH KWIATKOWSKI
MGR. INŻ. JAROSŁAW MOGIELNICKI
INŻ. WIOLETTA KWIATKOWSKA
MGR. INŻ. MACIEJ GOTOWIEC


.....
.....

.....

EKOPLAN
Pracownia Urbanistyczna
Wojciech Kwiatkowski
10-683 Olsztyn, ul. Trylińskiego 2/115
tel. 502 258 236. NIP 744-150-70-39

PIECKI, PAŹDZIERNIK 2016 R.

Spis treści

1. Podstawa prawna i cel opracowania	3
2. Przedmiot opracowania.....	3
3. Tendencje rozwoju demograficznego gminy Piecki w analizowanym okresie.	6
4. Analiza zmian wynikających z wydanych w analizowanym okresie decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	8
4.1 Analiza zmian wynikających z wydanych decyzji o warunkach zabudowy.....	8
4.2 Analiza zmian wynikających z wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	15
4.3 Wnioski dotyczące analizy decyzji administracyjnych oraz wskazania do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	17
5. Analiza aktualności obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piecki	19
5.1 Analiza zgodności zapisów studium uwarunkowań i kierunków z obowiązującym ustawodawstwem	19
5.2 Analiza zgodności zapisów studium z opracowaniami szczebla gminnego i regionalnego	20
5.3 Wnioski końcowe z analizy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	20
6. Analiza aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Piecki.....	20
6.1 Ocena zgodności obowiązujących planów miejscowych z obowiązującym ustawodawstwem ...	21
6.2 ocena zgodności zapisów planów miejscowych z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i propozycje zmian.....	22
6.3 Analiza wniosków o zmianę obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	23
6.4 Analiza wniosków o opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	23
6.5 Wnioski końcowe z analizy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	24
7. Podsumowanie i wieloletni program prac planistycznych na terenie gminy	25

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 2016 r., poz. 778 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 XI/90/15 z dnia 25 listopada 2015r. Rady Gminy Piecki w sprawie 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 2010-2015.

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.

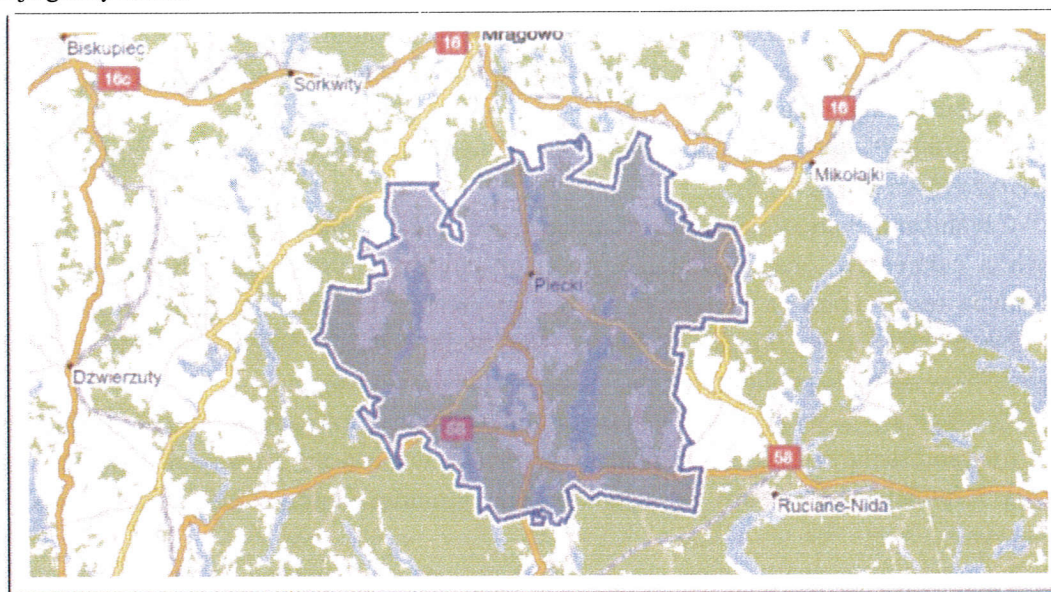
Rada Gminy po zapoznaniu się z opracowaniem, będzie mogła podjąć kroki mające na celu aktualizację dokumentów planistycznych.

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, Cierzpięty, 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 35-Lecia PRL 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 zachwycą tradycyjną mazurską zabudową wsi. Przez Gminę przebiegają istotne szlaki komunikacyjne: droga krajowa nr DK59 (łączyca 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 Mrągowo oddalonego o ok. 15km, stanowiącego siedzibę powiatu mrągowskiego oraz stosunkowo nieduża odległość do dużej aglomeracji miejskiej: Olsztyna (ok. 65 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 typowo turystyczny. 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.

Na obszarze gminy Piecki znajduje się 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 Piecki 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).

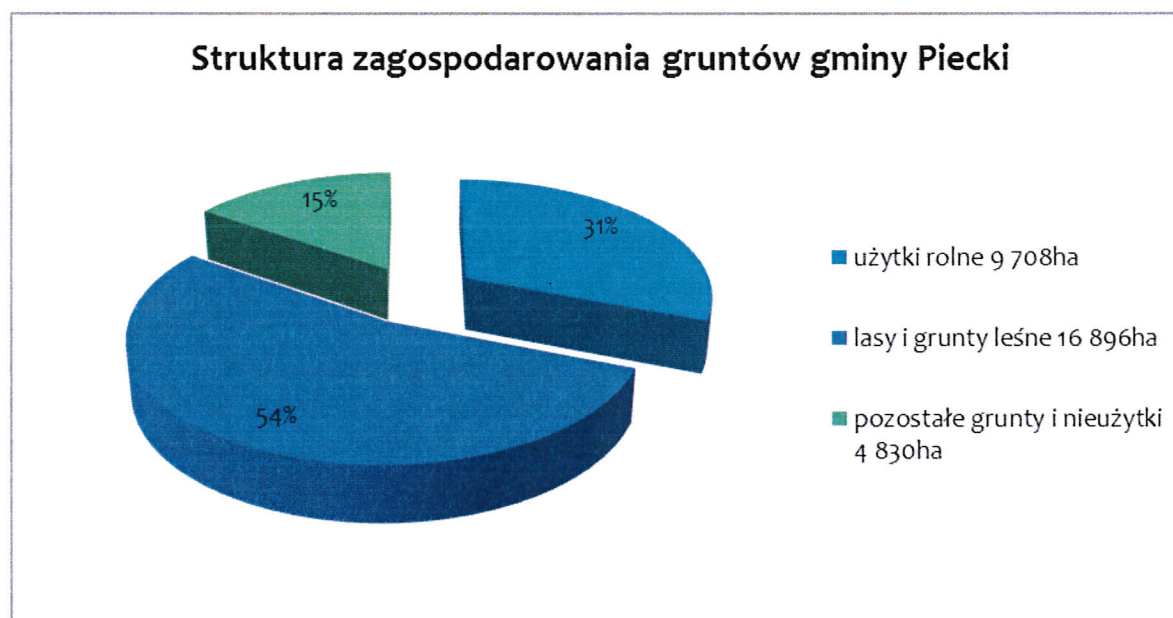
Czynnikami warunkującymi konkurencyjność regionu obok atrakcyjnej lokalizacji są: stan środowiska naturalnego oraz jego atrakcyjność turystyczna. Czynniki te wpływają na jakość życia mieszkańców regionu oraz na napływ podmiotów gospodarczych i kapitału spoza niego.

Na terenie Gminy Piecki na koniec 2015 roku działało 566 podmiotów gospodarczych, z czego 2,9% w sektorze publicznym, zaś 97,1% 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 2014 r i 2015 r. wyróżniono podmioty wg grup rodzajów działalności PKD 2007, które przedstawia poniższe zestawienie:

Tabela nr 1

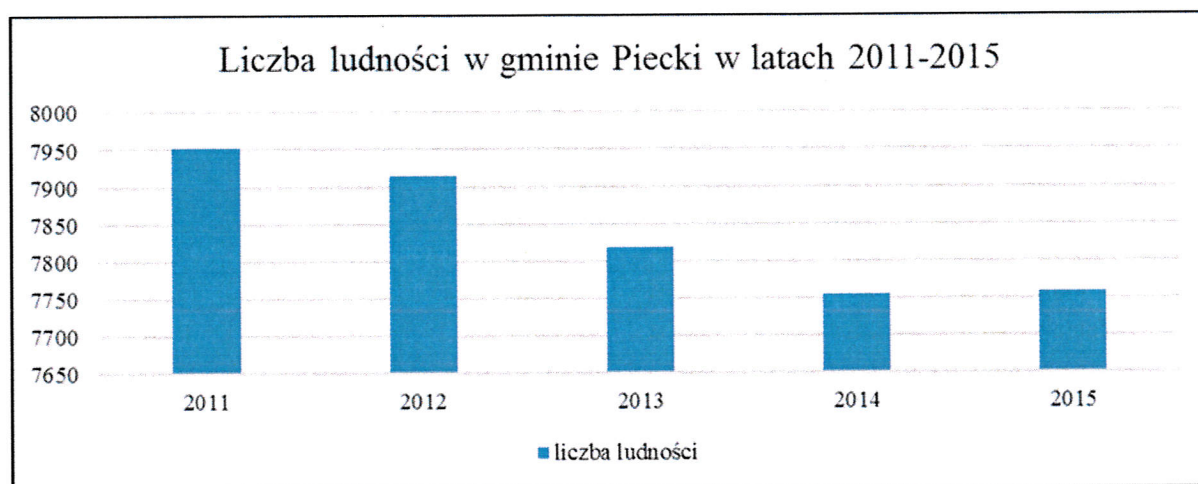
Podmioty wg rodzaju działalności PKD 2007		
	rok 2014	rok 2015
Ogółem	556	566
Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	75	78
Przemysł i budownictwo	107	113
Pozostałe działalności	374	375

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego

3. TENDENCJE ROZWOJU DEMOGRAFICZNEGO GMINY PIECKI W ANALIZOWANYM OKRESIE.

W dniu 31.12.2015 r. gminę wiejską Piecki zamieszkiwało 7 758 osób, w tym 3898 mężczyzn oraz 3860 kobiet (wykres nr 2). Liczba ludności w porównaniu z rokiem 2011 spadła o 195 osób. W latach 2011-2014 r. odnotowano sukcesywny spadek liczby ludności. W roku 2015 wskaźnik liczby ludności wykazał znikomy wzrost liczebności mieszkańców.

Wykres 2. Dynamika zmian liczby ludności w gminie Piecki w latach 2011-2015.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

Poniżej na Wykresie nr 3 przedstawiono 15 miejscowości statystycznych (klasyfikacja według Głównego Urzędu Statystycznego), które cechowały się w 2011 r. największą liczbą mieszkańców. Najbardziej zaludnione miejscowości to: Piecki, Nawiady, Brejdyny, Machary oraz Stare Kielbonki. Miejscowość Piecki stanowi największe skupisko ludności w gminie i jest jej najważniejszym ośrodkiem operacyjnym i administracyjnym.

Wykres 3. Miejscowości z największą liczbą ludności w 2011 r. (klasyfikacja wg. GUS).



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

Zdecydowaną większość osób wymeldowujących się, stanowią osoby wymeldowujące się do miast. W 2013 r. udział wymeldowań do miast w stosunku do ogólnej liczby wymeldowań wynosił 70%. Migracje mogą być związane z edukacją (migrują np. osoby młode w celu zdobycia wykształcenia średniego i wyższego) czy mieć charakter zarobkowy (praca w mieście).

Jak wynika z danych zawartych w Tabeli nr 2, w 2013 r. udział zameldowań z miast stanowił 57% wszystkich zameldowań. Zameldowania ze wsi stanowiły 41%, natomiast zameldowania z zagranicy stanowiły marginalne 2%. W zakresie emigracji z Gminy Piecki udział wymeldowań do miast stanowi niemal 70%, udział wymeldowań na wieś wynosi 25%, natomiast wymeldowania za granicę sięgają 5% wszystkich wymeldowań.

Tabela 2. Dynamika zmian liczby osób zameldowujących się i wymeldowujących się z obszaru gminy Piecki na przełomie lat 2008-2013.

Wyszczególnienie/Rok	Jednostka miary	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Zameldowania ogółem	osoba	67	41	44	87	39	46
Zameldowania z miast	osoba	41	17	22	39	23	26
Zameldowania ze wsi	osoba	21	23	18	37	15	19
Zameldowania z zagranicy	osoba	5	1	4	11	1	1
Wymeldowania ogółem	osoba	115	84	100	82	77	109
Wymeldowania do miast	osoba	61	51	52	48	48	76
Wymeldowania na wieś	osoba	38	29	44	29	26	27
Wymeldowania za granicę	osoba	16	4	4	5	3	6
Saldo migracji	osoba	-48	-43	-56	5	-38	-63

Źródło: Strategia Rozwoju Gminy Piecki na lata 2014-2024.

Saldo migracji gminnych kształtowało się w większości lat niekorzystnie przyjmując wartości ujemne. Oznacza to, że więcej osób wyprowadza się z Gminy Piecki niż osiedla się na jej terenie. Wyjątek stanowił rok 2011, gdy saldo ukształtowało się na poziomie 5 jednostek.

Struktura ludności gminy Piecki według ekonomicznych grup wieku wskazuje na spadek liczby mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym i wzrost liczby osób w wieku poprodukcyjnym. W latach 2011-2014 odnotowuje się niewielki wzrost udziału liczby ludności w wieku produkcyjnym w liczbie ludności ogółem, który z ilości 65,4 % w roku 2011 podniósł się do 66,3 % w roku 2014.

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.

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

Niniejszy rozdział poświęcony będzie omówieniu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2010-2015. Stosownie do uregulowań zawartych w ustawie z dnia 23 marca 2007r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2016r., poz. 778 z późn. 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 zmieniające decyzje o warunkach zabudowy;
- decyzje o odmowie ustalenia warunków zabudowy;
- decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego
wydane przez Wójta Gminy Piecki w latach 2010-2015 dla terenów, na których brak obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W analizowanych latach wydano łącznie 718 decyzji administracyjnych. Należy mieć na uwadze, że analizowane decyzje administracyjne dotyczą inwestycji o zróżnicowanej skali, przez co trudno ukazać jednoznaczny obraz zmian w tym zakresie.

4.1 ANALIZA ZMIAN WYNIKAJĄCYCH Z WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

W latach 2010-2015 wydano łącznie 718 decyzji administracyjnych. Zdecydowana większość decyzji tj. 85 % dotyczyła ustalenia warunków zabudowy.

Tabela 3.

Wykaz decyzji WZ i CP w latach 2010-2015 w gminie Piecki

Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Liczba decyzji ogółem (o ustaleniu warunków zabudowy, zmianie warunków zabudowy, odmowie ustalenia warunków zabudowy i o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego)	100	112	159	101	140	106
Liczba wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy	89	110	124	85	122	88
Liczba wydanych decyzji o zmianie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy	3	0	1	0	0	7
Liczba wydanych decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy oraz decyzji o odmowie zmiany ustalonych warunków zabudowy	8	2	34	16	18	11

Źródło: opracowanie własne

Liczba decyzji o ustaleniu warunków zabudowy w analizowanych latach 2010-2015 wykazuje pewne zróżnicowanie. Na podstawie powyższych danych nie dostrzega się tendencji malejącej. Najwięcej decyzji wydano w roku 2012. Łącznie 159 z czego aż 34 stanowiły decyzje o odmowie ustalenia warunków zabudowy. W 2010 r. liczba decyzji wynosiła 100 podczas gdy w 2015 r. – 106. Rozkład liczby decyzji o zmianie warunków zabudowy wykazuje tendencję zmienną. Należy zauważyć, iż w 2011 r., 2013 r., 2014 r. nie wydano żadnej decyzji o zmianie warunków zabudowy. Najwięcej zmian decyzji wydano w 2015 r. – 7 sztuk.

Tabela 4.

Wykaz liczby decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych dla poszczególnych obrębów geodezyjnych gminy Piecki w latach 2010-2015

L. p.	Obręb	Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy (w tym zmiany i decyzje odmowne)						SUMA
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	
1	BABIĘTA	8	2	7	6	4	2	29
2	BREJDYNY	1	4	7	2	2	4	20
3	BOBRÓWKO	1	3	5	0	0	0	9
4	CIERZPIĘTY	7	6	3	3	3	6	28
5	DŁUŻEC	13	11	18	4	21	7	74
6	DOBRY LASEK	0	1	1	2	3	1	8
7	GŁOGNO	1	3	2	3	0	1	10
8	GANT	0	3	3	2	0	0	8
9	GOLEŃ	1	1	1	0	1	1	5
10	JAKUBOWO	4	1	6	5	4	6	26
11	KRUTYŃ	7	7	10	10	13	6	53
12	KRUTYŃSKI PIECEK	3	1	1	7	5	3	20
13	LIPOWO	3	4	5	2	1	2	17
14	MACHARY	1	3	2	0	4	2	12
15	MOJTYNY	0	0	5	3	4	4	16
16	NOWE KIELBONKI	7	4	8	6	4	5	34
17	NAWIADY	3	5	5	3	10	7	33
18	PRUSINOWO	2	1	3	3	6	3	18
19	PIECKI	20	29	28	25	36	30	168
20	ROSOCHA	1	2	3	1	2	0	9
21	SZKLARNIA	5	2	8	1	2	1	19
22	STARE KIELBONKI	4	9	15	5	2	6	41
23	ZGON	3	4	4	1	4	1	17
24	ZYZDROJOWY PIECEK	5	6	9	7	9	8	44

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 ilości wydanych decyzji. W obrębie Piecki w latach 2010-2015 wydano 168 decyzji administracyjnych. Pozostałe obręby z największą ilości wydawanych decyzji to obręb Dłużec (74), Krutyń (53), Zyzdrojowy Piecek (44). Obręby, w których wydano najmniej decyzji to obręb Goleń (5), Dobry Lasek (8), Gant (8), Rosocha (9).

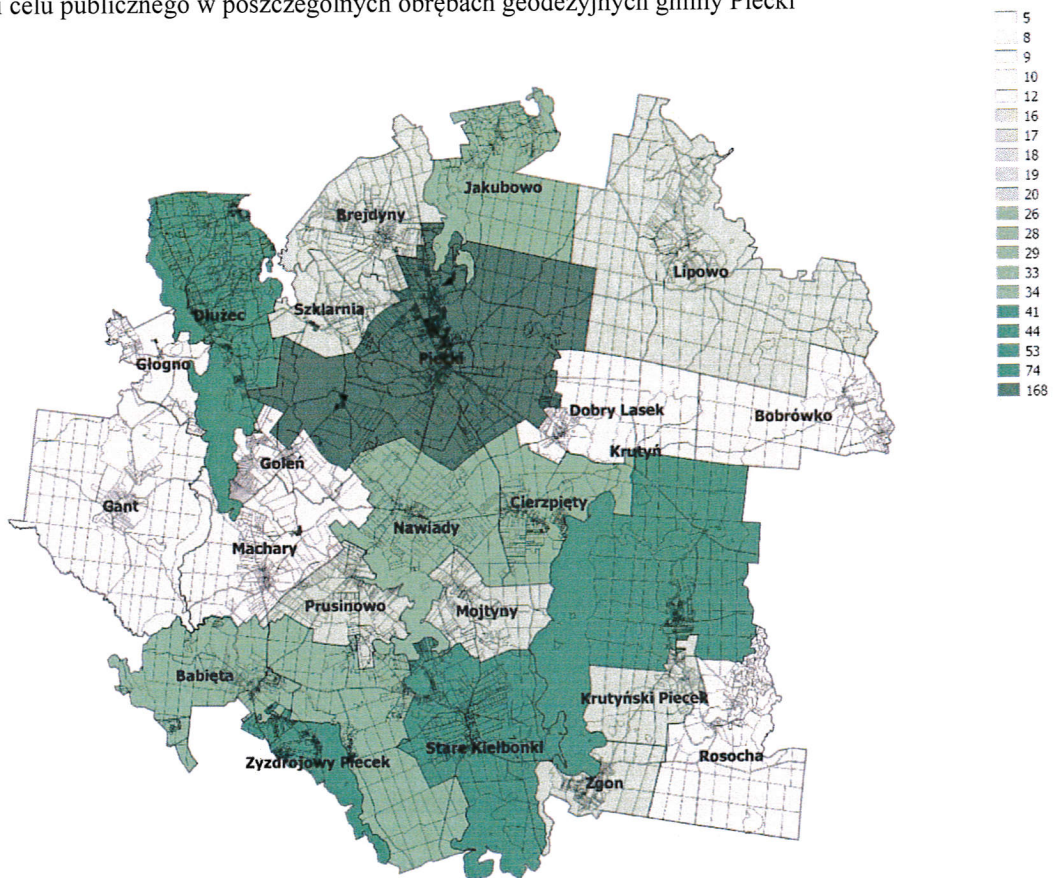
Obręb Piecki jest dynamicznie rozwijającym się obrębem geodezyjnym w gminie. Liczba wydawanych decyzji administracyjnych w poszczególnych latach wykazuje niewielkie zróżnicowanie, mieści się bowiem w zakresie od 20 do 36 sztuk. Wiodącą funkcją rozwoju jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca 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.

Rysunek 2.

Mapa przedstawiająca liczbę wydanych w latach 2010-2015 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 2010-2015 odznaczała się dużym zróżnicowaniem. Najwięcej decyzji odmawiających ustalenia warunków zabudowy wydano w roku 2012.

Tabela 5.

Wykaz liczby decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy i decyzji o odmowie lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych dla poszczególnych obrębów geodezyjnych gminy Piecki w latach 2010-2015

L. p.	Obręb	Liczba wydanych decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy i decyzji o odmowie lokalizacji inwestycji celu publicznego					
		2010	2011	2012	2013	2014	2015
1	BABIĘTA	2	0	2	3	3	0
2	BREJDYNY	0	0	1	0	0	0
3	BOBRÓWKO	1	1	0	0	0	0

L. p.	Obręb	Liczba wydanych decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy i decyzji o odmowie lokalizacji inwestycji celu publicznego					
		2010	2011	2012	2013	2014	2015
4	CIERZPIĘTY	0	0	0	0	1	0
5	DŁUŻEC	1	0	1	1	3	1
6	DOBRY LASEK	0	0	0	0	0	0
7	GŁOGNO	0	0	1	1	0	0
8	GANT	0	0	1	0	0	0
9	GOLEŃ	0	0	0	0	0	0
10	JAKUBOWO	0	0	1	2	1	2
11	KRUTYŃ	1	0	0	0	1	1
12	KRUTYŃSKI PIECEK	1	0	2	1	1	0
13	LIPOWO	0	0	1	0	0	1
14	MACHARY	0	0	0	0	0	0
15	MOJTYNY	0	0	3	0	0	1
16	NOWE KIELBONKI	0	0	0	2	2	0
17	NAWIADY	0	0	1	0	0	0
18	PRUSINOWO	0	0	1	0	0	0
19	PIECKI	1	1	1	0	0	2
20	ROSOCHA	0	0	0	0	1	0
21	SZKLARNIA	0	0	5	1	1	0
22	STARE KIELBONKI	1	0	10	2	1	1
23	ZGON	0	0	0	0	1	0
24	ZYZDROJOWY PIECEK	0	0	3	3	2	2

Źródło: Opracowanie własne

Analiza liczby wydawanych decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego wskazuje trzy obręby geodezyjne położone w południowej części gminy Piecki z wartościami najwyższymi, tj.: Babięta, Stare Kielbonki i Zyzdrojowy Piecek. Główną przyczyną decyzji odmownych był brak spełnienia warunków niezbędnych do ustalenia warunków zabudowy, o których mowa w art. 61 ust 1 pkt. 1 – 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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.

W obrębie Stare Kielbonki decyzje o odmowie ustalenia warunków zabudowy zostały wydane w wyniku nie spełnienia warunku 61 ust 1 pkt. 1, o którym mowa powyżej. Składane wnioski o wydanie warunków zabudowy dotyczyły w głównej mierze budowy budynków rekreacji indywidualnej, mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych oraz wiat i altan. W zdecydowanej większości dotyczyły legalizacji istniejącej zabudowy letniskowej wzniesionej samowolnie nad jeziorem Kielbonki. Organ prowadzący postępowanie główne w każdej prowadzonej sprawie występował z prośbą do starostwa powiatowego oraz powiatowego nadzoru budowlanego o informacje dotyczące pozwoleń na budowę, zgłoszeń czy też informacji na jakim etapie jest dane postępowanie legalizacyjne. Dla wszystkich obiektów z całego „kompleksu” samowoli budowlanych nigdy nie wydano pozwolenia na budowę czy też nie dokonano zgłoszenia na budowę. Zgodnie

z ugruntowanym orzecznictwem sadowo – administracyjnym nielegalna zabudowa nie może stanowić kontynuacji funkcji oraz cech zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego. Sformułowanie „zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy” dotyczy niewątpliwie jedynie zabudowy legalnej. Zgodnie z Wyrokiem WSA w Gdańsku z 2012-01-11 (II SA/Gd 1/11) przy sporządzaniu analizy i ocenie spełnienia warunków art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy, nie powinno uwzględniać się obiektów wzniesionych niezgodnie z prawem. Pomimo tego, że zakaz taki nie wynika bezpośrednio z treści przepisu, niemniej jednak interpretacja taka wynika z celu wskazanego uregulowania. Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy, celem uregulowania przewidzianego w art. 61 ustawy jest zapewnienie ładu przestrzennego. Należy podkreślić, że nowoprojektowane budynki i ich funkcja muszą nawiązywać do takich obiektów, które pozostaną na obszarze analizowanym i wobec których nie został orzeczony nakaz rozbiórki (vide: wyroki Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 20 kwietnia 2011r., sygn. akt II SA/Gd 184/11 i z dnia z dnia 6 października 2010r., sygn. akt II SA/Gd 405/10).

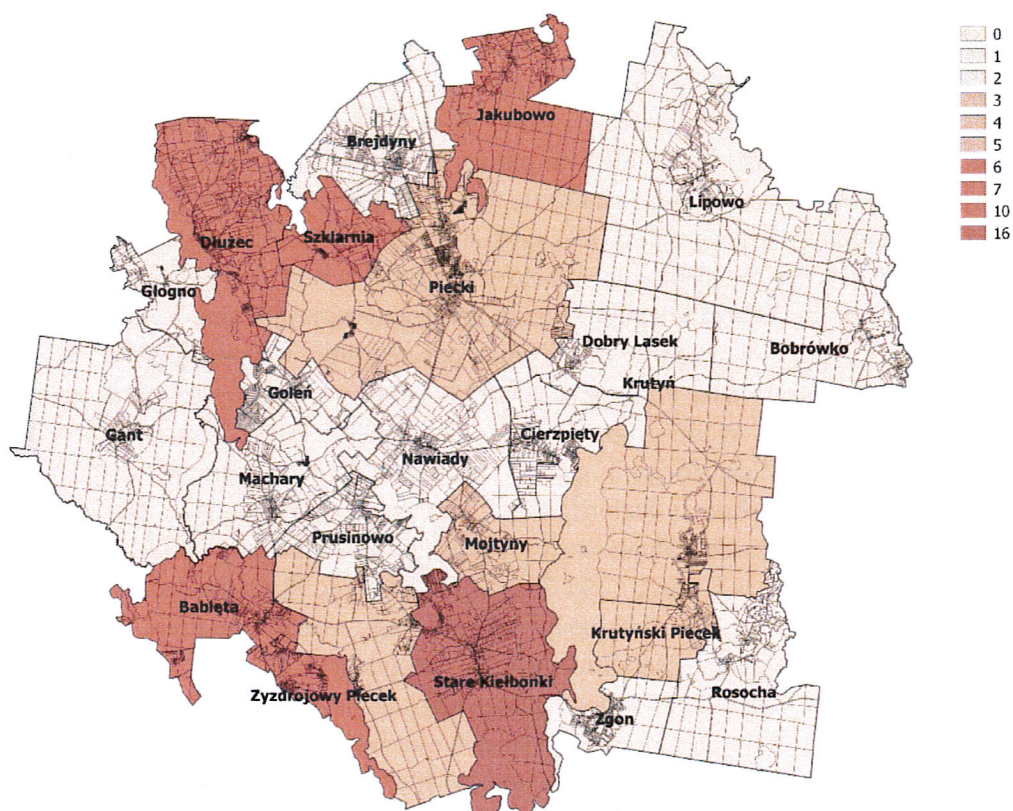
Wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe gminy Piecki chronione są poprzez obszarowe formy ochrony przyrody, które wprowadzają istotne ograniczenia w zagospodarowaniu poszczególnych terenów. Wydane decyzje o odmowie ustalenia warunków zabudowy dla obrębów Babięta, Zyzdrojowy Piecek w zdecydowanej większości spowodowane były nie spełnieniem warunku art. 61 ust. 1 pkt 5, o którym mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. zamierzenia budowlane nie były zgodne z przepisami odrębnymi. Za przepisy odrębne uznaje się m.in. ustawę z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U z 2015r. poz. 1651 z późn.zm.) zawierającą katalog form ochrony przyrody. W obrębie Babięta, Zyzdrojowy Piecek poza obszarami Natura 2000 występują zespoły przyrodniczo-krajobrazowe „Zyzdrój” oraz „Rzeka Babant i Jezioro Białe”, w których obowiązują odpowiednio Rozporządzenie Nr 24 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 9 sierpnia 2007r. w sprawie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Zyzdrój” (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 122, poz. 1698 z 2007r.) oraz Rozporządzenie Nr 26 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 9 sierpnia 2007r. w sprawie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Rzeka Babant i Jezioro Białe” (Dz.Urz.Woj.Warm.-Maz. Nr122, poz. 1700). Na terenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego obowiązuje zakaz zmiany sposobu użytkowania ziemi, przepis prawa zawarty jest w § 3 ust. 1 pkt 7 wyżej cytowanego Rozporządzenia. Składane wnioski o wydanie warunków zabudowy dotyczyły w głównej mierze budowy budynków rekreacji indywidualnej, mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych. W orzecznictwie sadowo-administracyjnym oraz licznych postanowieniach Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie i Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska wyraża się pogląd, że „wszelka działalność budowlana z istoty swej powoduje określone trwałe lub nietrwałe zmiany w ukształtowaniu powierzchni ziemi oraz w stanie i sposobie użytkowania gruntów wynika iż każdorazowe zamierzenie budowlane będzie wiązało się ze złamaniem powyższego zakazu. Przez zmianę sposobu użytkowania ziemi należy rozumieć wszelkiego rodzaju czynności, jednorazowe lub ciągłe, na skutek których ustaje dotychczasowy sposób użytkowania ziemi, niezależnie od jego charakteru, a jego miejsce zastępuje nowy, dokonany poprzez wprowadzenie zmian. Zmianę sposobu użytkowania ziemi stanowić będzie każda zmiana formy lub rodzaju użytkowania powodująca okresowe lub stałe zniszczenie aktualnie występującej formacji roślinnej oraz gleby, a więc przede wszystkim zmiana rodzaju użytku ornego, łąki, pastwiska, sadu, czy nawet nieużytku na zabudowę zagrodową, mieszkaniową lub letniskową (rekreacyjną). Taka teza znajduje odzwierciedlenie w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w wyroku z dnia 3 marca 1998 r. (sygn.. akt: II SA/Wr 895/97), jak również w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 17 listopada 2011 r. (sygn.. akt IV SA/Wa 1435/11), zgodnie z którym „zakaz ten należy rozumieć w sposób prosty, tak jak wynika z jego brzmienia, co wymaga ustalenia w jaki sposób ziemia jest użytkowana dotychczas i jaki będzie jej sposób użytkowania wskutek zrealizowania wnioskowanej inwestycji. (...) w przypadku

gruntów zadrzewionych i zakrzewionych działania niewiążące się z utrzymaniem gruntów czy zalesieniem, a polegające na ich trwałym usunięciu spowoduje zniszczenie ukształtowanego układu i składu gatunkowego szaty roślinnej doprowadzając w konsekwencji do zmiany dotychczasowego rodzaju użytkowania”.

Decyzje o odmowie ustalenia warunków zabudowy w pozostałych obrębach geodezyjnych wydane zostały głównie z powodu niegodności z przepisami z zakresu ochrony przyrody. Sporadycznie decyzje odmowne były wydane na skutek braku dostępu do drogi publicznej.

Rysunek 3.

Mapa przedstawiająca liczbę wydanych w latach 2010-2015 decyzji odmownych w poszczególnych obrębach geodezyjnych gminy Piecki



Źródło: Opracowanie własne

W analizowanych latach 2010-2015 wydano łącznie 618 decyzji o ustaleniu warunków zabudowy z czego:

- 64 % wszystkich inwestycji było związanych z zabudową mieszkalną jednorodziną i jej uzupełnieniem np. funkcją gospodarczą, garażową;
- 11 % inwestycji związanych było z zabudową zagrodową (siedliska rolnicze);
- 6% - zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 5 % - zabudowa usługowa i handlowa;
- 5 % - infrastruktura techniczna;
- 1 % - zabudowa produkcyjna (w tym instalacje fotowoltaiczne);
- 9 % - inwestycje celu publicznego.

Tabela 6.

Wykaz decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, sporządzonych dla poszczególnych obrębów geodezyjnych gminy Piecki w latach 2010-2015 z uwzględnieniem rodzaju inwestycji

L. p.	Obręb	Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy - rodzaj inwestycji					
		Zabudowa mieszkalna	Zabudowa rekreacji indywidualnej	Zabudowa usługowa i handlowa	Zabudowa zagrodowa	Zabudowa produkcyjna i magazynowa	Infrastr. techniczna
1	BABIĘTA	10	2	0	0	0	1
2	BREJDYNY	13	0	0	2	0	1
3	BOBRÓWKO	6	0	1	0	0	0
4	CIERZPIĘTY	21	1	1	0	0	0
5	DLUŻEC	47	14	0	6	0	0
6	DOBRY LASEK	6	0	0	2	0	0
7	GŁOGNO	4	1	0	0	0	3
8	GANT	0	0	1	0	1	3
9	GOLEŃ	1	0	0	2	0	1
10	JAKUBOWO	16	1	0	3	0	0
11	KRUTYŃ	36	4	4	5	0	1
12	KRUTYŃSKI PIECEK	13	0	1	3	0	0
13	LIPOWO	13	0	0	3	0	0
14	MACHARY	10	0	0	1	0	2
15	MOJTNY	6	2	0	3	0	1
16	NOWE KIEŁBONKI	25	4	0	1	0	0
17	NAWIADY	26	1	0	4	0	1
18	PRUSINOWO	8	0	0	9	0	0
19	PIECKI	131	0	18	6	3	5
20	ROSOCHA	5	0	0	3	0	0
21	SZKLARNIA	9	0	0	2	0	1
22	STARE KIEŁBONKI	17	1	0	0	0	5
23	ZGON	13	0	0	1	0	3
24	ZYZDROJOWY PIECEK	26	4	0	4	0	0

Źródło: Opracowanie własne

Około 64 % działek położonych w gminie Piecki, dla których ustalono warunki zabudowy dotyczyło funkcji mieszkalnej jednorodzinnej. W latach 2010-2015 niemal we wszystkich obrębach rozwój zabudowy był ukierunkowany na funkcję mieszkalną. Decyzje o warunkach zabudowy dotyczyły w głównej mierze budowy nowych budynków, jak również rozbudowy, przebudowy lub nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych, garażowych związanych z uzupełnieniem funkcji mieszkalnej jednorodzinnej. Największy rozwój zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej odnotowano w obrębie Piecki, który jest skomunikowany z drogą krajową. Są to tereny o dynamicznym rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinne wolnostojącego. W obrębach Dłużec, Nawiady, Krutyń, Nowe Kiełbonki, Zyzdrojowy Piecek obserwuje się rozwój umiarkowany. Zainteresowanie tymi terenami jest duże szczególnie wśród mieszkańców gminy, jak również osób mieszkających poza, którzy coraz częściej wybierają wieś jako miejsce zamieszkania.

W gminie Piecki występują obręby, w których dostrzega się presję inwestycyjną związaną z rozwojem budownictwa rekreacji indywidualnej. Do tej grupy niewątpliwie należą następujące obręby: Dłużec, Babięta, Krutyń, Krutyński Piecek, Zyzdrojowy Piecek oraz Nowe Kiełbonki. Niestety szczególnie w obrębie Stare Kiełbonki znajdują się miejsca dzikiego zagospodarowywania w postaci nielegalnej zabudowy letniskowej powodując chaos przestrzenny i architektoniczny.

Zabudowa zagrodowa związana jest w głównej mierze z prowadzeniem gospodarstw rolnych i stanowi istotną funkcję w rozwoju przestrzennym gminy Piecki. Budynki mieszkalne jednorodzinne, gospodarcze, inwentarskie, silosy, płyty obornikowe realizowane były w większości obrębów w gminie.

Ruch budowlany w zakresie inwestycji związanych z zabudową usługową i handlową wystąpił w obrębie Piecki. Dynamicznie rozwijające się mieszkalnictwo jednorodzinne ma związek z powstającą zabudową usługową, której celem jest zapewnienie zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkańców. Ponadto miejscowość Piecki należy do Podstrefy Piecki Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. W obrębie Krutyń przedsięwzięcia związane z funkcją usługową i handlową występowały sporadycznie.

Największą liczbę decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dotyczących zabudowy produkcyjnej wydano dla działek położonych w obrębie Piecki. W obrębie tym warunki zabudowy dotyczyły trzech działek.

W ramach budowy infrastruktury technicznej realizowano m. in. budowę: szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne tzw. szamb, przyłącza kanalizacyjnego wraz z przepompownią ścieków, sieci energetycznych niskiego napięcia, energetycznych przyłączy kablowych, zbiornika naziemnego na gaz propan-butan, zjazdu indywidualnego, płyty gnojowej oraz zbiornika na płynne odchody zwierzęce.

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

W latach 2010-2015 wydano łącznie 50 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Inwestycje publiczne dotyczyły działek położonych głównie w obrębie Piecki. Warunki zabudowy dotyczyły m. in. budowy ciągu pieszo-rowerowego, przebudowy, modernizacji i docieplenia kotłowni, budowy automatycznego systemu nawadniania płyty boiska sportowego wraz z przyłączem wodociągowym, przebudowy ulicy wraz infrastrukturą techniczną, budowy oświetlenia drogowego, przebudowy drogi, budowy ciągu pieszego (alei spacerowej) wraz z elementami małej architektury, przebudowy drogi, budowy sieci wodociągowej, budowy sieci kanalizacji sanitarnej, przebudowy mostu przez rzekę Ukłankę, renaturyzacji obszaru mokradłowego Węgliska, budowy sztucznej wyspy dla rybitw, budowy kompleksu boisk sportowych „Orlik”, budowy pomostów ogólnodostępnych publicznych, rozbudowy remizy o pomieszczenie świetlicy.

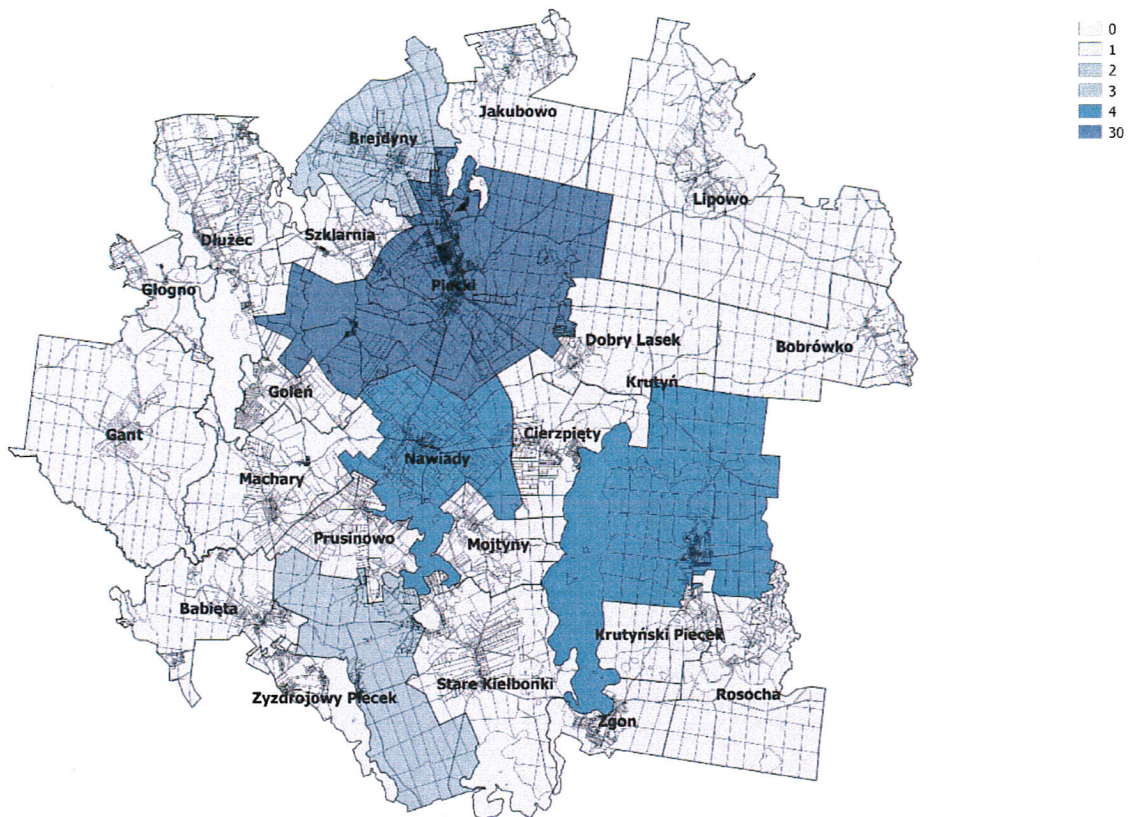
Tabela 7.

Wykaz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, sporządzonych dla poszczególnych obrębów geodezyjnych gminy Piecki w latach 2010-2015

L. p.	Obręb	Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
1	BABIĘTA	1
2	BREJDYNY	2
3	BOBRÓWKO	1
4	CIERZPIĘTY	0
5	DŁUŻEC	1
6	DOBRY LASEK	0
7	GŁOGNO	0
8	GANT	0
9	GOLEŃ	1
10	JAKUBOWO	0
11	KRUTYŃ	4
12	KRUTYŃSKI PIECEK	0
13	LIPOWO	1
14	MACHARY	1
15	MOJTNY	1
16	NOWE KIELBONKI	3
17	NAWIADY	4
18	PRUSINOWO	0
19	PIECKI	30
20	ROSOCHA	0
21	SZKLARNIA	0
22	STARE KIELBONKI	0
23	ZGON	0
24	ZYZDROJOWY PIECEK	0

Rysunek nr 3

Mapa przedstawiająca liczbę wydanych w latach 2010-2015 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w poszczególnych obrębach geodezyjnych gminy Piecki



Źródło: Opracowanie własne

4.3 WNIOSKI DOTYCZĄCE ANALIZY DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH ORAZ WSKAZANIA DO OPRAWOWANIA 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 2010-2015, można wyłonić wskazania dla dalszych prac planistycznych na terenie gminy – głównie terenów, dla których należy opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Rysunki nr 1, 2 i 3 do niniejszego opracowania prezentują wyniki, jakich dostarczyła analiza wydanych decyzji administracyjnych latach 2010-2015.

Największy rozwój zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej odnotowano w obrębie Piecki, który jest skomunikowany bezpośrednio z drogą krajową. Są to tereny o dynamicznym rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego wolnostojącego. Dla terenów w obrębie Piecki obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkalno – usługowej i rzemiosła regulujący zasady zagospodarowania przestrzennego. Kształtujące procesy przestrzenne wykazują zdecydowaną przewagę funkcji mieszkaniowej, w związku z czym prognozuje się kontynuację dotychczasowego trendu w zakresie jej rozwoju. 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 chętni, którzy wykupią dane działki. Dlatego tak ważne jest obserwowanie ile zostało wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę i ile obiektów faktycznie wybudowano.

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 wyrysu 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 określają też jednoznacznie 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. Ponadto brak kompleksowych rozwiązań jakie stwarza brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może przyczynić się do zaniechania realizacji celów i zadań przyjętych w studium, co może spowodować wprowadzenie chaosu przestrzennego oraz nasilenie konfliktów pomiędzy potrzebami ochronnymi, a potrzebami rozwoju gospodarczego; niezgodnego z zasadami ochrony środowiska, zagospodarowania terenów; degradacji krajobrazu poprzez wprowadzenie aż po same brzegi jezior bezstylowego budownictwa o funkcji lotniskowej; zachwiania równowagi pomiędzy terenami zainwestowanymi, a biologicznie czynnymi; miejscowego skażenia gleby, wód powierzchniowych spowodowanego umieszczeniem sanitariatów bez żadnych zabezpieczeń izolujących w granicach poszczególnych działek.

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 - Uchwała 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.

W/w zmiana Studium dotyczyła zarówno części tekstowej jak i części graficznej obejmując m.in.:

- a) doprowadzenie zapisu studium do zgodności z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- b) dostosowanie formy zapisu studium do aktualnie obowiązujących przepisów prawa ujętych w odrębnych dokumentach;
- c) aktualną numerację dróg gminnych i powiatowych, aktualny wykaz zabytków wpisany do rejestru zabytków oraz wykaz stanowisk archeologicznych;
- d) tereny przyszłego zainwestowania, które znajdowały się w studium uchwalonym w 2000 roku oraz tereny, które zostały wprowadzone do studium w ramach obecnej zmiany a dotyczą fragmentów zabudowy rekreacji indywidualnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- e) zmianę szaty graficznej - załączona mapa została wykonana z uwzględnieniem przebiegu granic działek ewidencyjnych – takie opracowanie umożliwi publikację w Internecie i udostępnienie dla szerokiego grona odbiorców.

5.1 ANALIZA ZGODNOŚCI ZAPISÓW STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW Z OBOWIĄZUJĄCYM USTAWODAWSTWEM

Obowiązujące Studium uwarunkowań zostało opracowane na podstawie obecnie obowiązującego tekstu jednolitego do ustawy z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jest to opracowanie w większości aktualne z uwagi, iż zostało uchwalone w 2015r. Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko – przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko (m. in. sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu zmiany Studium).

Podczas dokonywania zmiany Studium uwarunkowań dokonano oceny aktualności jego treści pod względem zgodności z obowiązującymi przepisami prawnymi – w tym z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pod koniec 2015 r. weszła w życie ustawa o rewitalizacji (ustawa z dnia 9 października 2015 r.). Przedmiotowa ustawa wprowadziła zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczące konieczności uwzględnienia w dokumencie studium m.in.:

- a) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych,
- b) prognoz demograficznych, w tym uwzględniając, 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) bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Mając powyższe na uwadze stwierdza się, że obowiązujące w gminie Piecki Studium nie wyczerpuje zakresu treści wynikających z aktualnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które zostały wprowadzone ustawą o rewitalizacji. Przedmiotowe braki nie powodują braku aktualności ocenianego dokumentu jednakże należy mieć na uwadze, że w przypadku przystąpienia do opracowania zmiany studium wystąpi konieczność uzupełnienia dokumentu o niezbędny zakres wynikający z ustawy.

5.2 ANALIZA ZGODNOŚCI ZAPISÓW STUDIUM Z OPRACOWANIAM I SZCZEBŁA GMINNEGO I REGIONALNEGO

Studium uwarunkowań jest zgodne z zapisami dokumentów opracowanych przez samorząd gminy. Uwzględnia i nawiązuje do kierunków polityki przestrzennej wskazanych w opracowaniach gminnych. Podobnie było z opracowaniami regionalnymi gdzie uwzględniono Plan zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego.

5.3 WNIOSKI KOŃCOWE Z ANALIZY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to opracowanie sporządzane 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.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Piecki to dokument aktualny i nie ma potrzeby przystępowania do dokonywania jego zmiany. Ewentualnym zadaniem, jakie należałoby wykonać jest porównanie zgodności przeznaczenia terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem wskazanym w Studium uwarunkowań. Znajdą się przykłady, gdzie dla danego terenu określono odmienne funkcje.

Taka sytuacja ma miejsce na działkach o nr ew. 80/1, 80/2, 80/3 w obrębie geodezyjnym Piecki, gdzie w obowiązującym planie miejscowym założono rozwój funkcji terenów rzemieślniczych natomiast w obowiązującym Studium Gminy Piecki są to obszary poza wyznaczonymi terenami do rozwoju zabudowy.

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

Na terenie gminy Piecki obowiązują trzy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Miejscowe plany zostały uchwalone w latach 2001-2002. Zatem ostatni miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powstał 14 lat 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: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu eksploatacji kruszywa naturalnego w obrębie Machary w gminie Piecki
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.
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.

Wskazuje się również, iż obecnie nieskończona jest procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizowanego na podstawie Uchwały Nr IV/25/15 Rady Gminy Piecki z dnia 23 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Goleń w gminie Piecki.

Dodatkowo na wniosek osoby fizycznej Rada Gminy Piecki przystąpiła do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Dobry Lasek - Uchwała Nr XIX/128/16 Rady Gminy Piecki z dnia 27 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Dobry Lasek w gminie Piecki.

6.1 OCENA ZGODNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH Z OBOWIĄZUJĄCYM USTAWODAWSTWEM

W tej części zostanie przeanalizowana zgodność miejscowych planów z wymaganiami, jakie powinny spełniać w świetle ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego powstały 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 2016 r., poz. 778 z późn. zm.

Ponadto w 2003 r. wydano akt wykonawczy do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r., nr 164, poz. 1587). Rozporządzenie określa wymogi m. in. co do stosowanego w miejscowych planach nazewnictwa, standardów czy oznaczeń.

Ponadto zmianie uległa treść wielu ustaw i rozporządzeń, które odnosiły się do np. parametrów technicznych dróg publicznych, dopuszczalnych norm hałasu itd.

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. Brak między innymi zapisów dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego itd., lub zawierają błędne, niewłaściwe zapisy.

Najważniejsze uchybienia wskazuje się poniżej:

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.

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.
- Ustalenia planu uzależniają uzyskanie pozwolenia na budowę od zrealizowania systemu kanalizacji umożliwiającej wykonanie przyłącza, co ogranicza możliwości zainwestowania na terenie planu jak również wymusza poniesienie kosztów przez gminę na niezbędne uzbrojenie.

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.

6.2 OCENA ZGODNOŚCI ZAPISÓW PLANÓW MIEJSCOWYCH Z ZAPISAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I PROPOZYCJE ZMIAN

W przedmiotowym podrozdziale zostanie poruszona problematyka zgodności obowiązujących aktów prawa miejscowego tj. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piecki. Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan powinien zawierać zapisy zgodne ze studium uwarunkowań, które stanowi dokument nadrzędny.

Poniżej wskazano niezgodności zapisów miejscowych planów ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Piecki.

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

- Zapisy miejscowego planu są zgodne z ustaleniami Studium.

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 miejscowym planie wyznaczono obszar do rozwoju funkcji projektowanego rzemiosła oznaczonego w planie symbolem RZ, tymczasem w Studium przedmiotowy teren znajduje się poza terenami przewidzianymi do rozwoju.

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.

- Zapisy miejscowego planu są zgodne z ustaleniami Studium.

6.3 ANALIZA WNIOSKÓW O ZMIANĘ OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W ostatnich latach nie wpłynęły żadne wnioski osób fizycznych i innych jednostek w sprawie zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

6.4 ANALIZA WNIOSKÓW O OPRACOWANIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W ostatnich latach wpłynęły wnioski osób fizycznych o opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dotyczyły one terenu położonego w obrębie geodezyjnym Goleń, dla którego podjęto Uchwałę Nr IV/25/15 Rady Gminy Piecki z dnia 23 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Goleń w gminie Piecki, oraz terenu położonego w obrębie Dobry Lasek, dla którego podjęto Uchwałę Nr XIX/128/16 Rady Gminy Piecki z dnia 27 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Dobry Lasek w gminie Piecki.

W związku z uchwaleniem w listopadzie 2015 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piecki, do Urzędu Gminy w Pieckach wpływają wnioski osób fizycznych dotyczących opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla kompleksu działek zagospodarowanych jako samowole budowlane w obrębie Stare Kiełbonki. Mając to na uwadze należy rozważyć przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Stare Kiełbonki na terenach w sąsiedztwie jeziora.

Jednocześnie 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.

6.5 WNIOSKI KOŃCOWE Z ANALIZY MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Pokrycie gminy Piecki miejscowymi planami wynosi zaledwie ok. 0,01 %. Najnowszy miejscowy plan wszedł w życie czternaście lat temu. W ostatnich latach gmina przystąpiła do opracowania dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z czego projekt miejscowego planu w obrębie Goleń dotyczy budowy jednego siedliska rolniczego. W zakresie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Dobry Lasek nie powstała jeszcze koncepcja miejscowego planu zagospodarowania 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.

Z drugiej strony należy zwrócić uwagę, iż uchwalenie dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w roku 2002 nie przyczyniło się do rozpoczęcia procesu inwestycyjnego na tych terenach. Do chwili obecnej tereny wskazane w przedmiotowych planach m.in.: pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo - usługową, rzemieślniczą, pozostają niezabudowane. 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 budowlany 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.

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 zwrócić również uwagę na wprowadzoną br. ustawę o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, która niewątpliwie wpłynie na procesy inwestycje na terenach rolnych. Z w/w ustawy wynika, iż na terenach dotychczas użytkowanych rolniczo a przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne będą mogły nastąpić zamiany struktury własnościowej niezależnie od ograniczeń w/w ustawy. Stanowi to dodatkowy argument do podjęcia prac związanych z opracowywaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Piecki, w tym szczególności w sąsiedztwie terenów już uzbrojonych i z dogodną komunikacją – to jest terenów gdzie nowe zainwestowanie nie spowoduje znacznego obciążenia gminy w zakresie zadań własnych samorządu terytorialnego.

Należy również rozważyć lokalizację inwestycji celu publicznego na gruntach będących we władaniu Agencji Nieruchomości Rolnej. Zgodnie z ustawą z dnia 19 października 1991 r.

o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, Agencja Nieruchomości Rolnych może przekazać jednostce samorządu terytorialnego grunty wchodzące w skład Zasobu nieodpłatnie jeśli dane grunty będą przeznaczone w studium uwarunkowań lub miejscowym planie na cele związane m. in. z realizacją *inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej.*

7. PODSUMOWANIE I WIELOLETNI PROGRAM PRAC PLANISTYCZNYCH NA TERENIE GMINY

Przedmiotem rozważań niniejszego opracowania było dokonanie analizy aktualności obowiązujących opracowań planistycznych sporządzonych dla terenu gminy Piecki. Dokonano analizy opracowań planistycznych sporządzonych dla obszarów położonych w granicach gminy Piecki. Zapoznano się z rejestrem wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Wysznuo wnioski. Analiza rozmieszczenia działek, dla których występowało o ustalenie warunków zabudowy pozwoliła na wyznaczenie obszarów, które cechuje znaczny ruch budowlany.

Kończąc rozważania stwierdza się, że Studium uwarunkowań nie wymaga obecnie zmiany i zaktualizowania zawartych w nim danych. Podobna sytuacja dotyczy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przed ewentualnym przystąpieniem do opracowania zmiany konkretnego miejscowego planu należy zwrócić uwagę na to, czy zostały zrealizowane jego ustalenia np. czy powstała zabudowa o wskazanej w planie funkcji. W przypadku pełnego zrealizowania zaleceń planu i przykładowo powstania zabudowy, całkowicie zbędnym i nieuzasadnionym będzie zmiana planu w zakresie dopuszczalnych parametrów zabudowy budynków, które już przecież istnieją.

W najbliższym czasie zaleca się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla następujących obszarów ujętych w poniższej Tabeli nr 9:

Tabela 9.

Wykaz terenów, dla których wskazane byłoby przystąpienie do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

	Lokalizacja terenu – obręb geodezyjny	Uzasadnienie wyboru wskazującego na opracowanie dokumentu dla konkretnych terenów	Przewidywany rok uchwalenia planu
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Piecki	Tereny usługowo – produkcyjne w tym głównie tereny umożliwiające rozwój strefy przedsiębiorczości w ramach planowanych inwestycji w ramach WMSSE	2017 -2018
	Dobry Lasek	Tereny wnioskowane o objęcie planem miejscowym w kierunku rozwoju funkcji mieszkalnej jednorodzinnej	2017 -2018
	Stare Kiełbonki	Granice opracowania planu powinny uwzględniać w szczególności istniejącą i projektowaną zabudowę położoną w okolicy jeziora, w tym również tereny samowoli budowlanych.	2018 -2019
	Piecki	Obręb, dla którego wydano najwięcej decyzji administracyjnych. Granice opracowania planu powinny uwzględniać istniejącą i projektowaną zabudowę mieszkalno – usługową	2018 -2019
	Zyzdrojowy Piecek	Granice opracowania planu powinny uwzględniać w szczególności istniejącą i projektowaną zabudowę położoną w okolicy jeziora	2019 -2020
	Babięta	Granice opracowania planu powinny uwzględniać istniejącą i projektowaną zabudowę wsi	2019 -2020
	Dłużec	Granice opracowania planu powinny uwzględniać istniejącą i projektowaną zabudowę położoną w okolicy jeziora	2019 -2020

W zależności od potrzeb dopuszcza się przystąpienie do sporządzania lub zmiany planów, innych niż wskazane powyżej, których opracowanie wynikać będzie z uzasadnionych potrzeb, zamierzeń inwestycyjnych gminy oraz od zmiany przepisów prawa.

