

Projekt

z dnia 20 stycznia 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY STEGNA**

z dnia 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40), oraz art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747), Rada Gminy Stegna uchwała, co następuje:

§ 1.

Po zapoznaniu się z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Stegna”, przeprowadzonej przez Wójta Gminy Stegna oraz po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, stwierdza się:

- 1) aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna, przyjętego uchwałą nr XLIII/353/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 21 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna,
- 2) aktualność obowiązujących na terenie gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

§ 2.

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

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stegna.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Gmina Stegna



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

Sporządził:

Wójt Gminy Stegna

(kadencja 2019-2023)

Opracowanie:

mgr inż. Anna Jamróz
uprawniony projektant w planowaniu
przestrzennym na podstawie *art. 5 pkt 4, ustawy
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(t. j. Dz.U. z 2022r., poz. 503 ze zm.)*.

Spis treści

I. Wprowadzenie	3
1.1 Podstawa formalno –prawna i cel opracowania.....	3
1.2 Źródła informacji oraz metodyka opracowania.....	4
II OCENA AKTUALNOŚCI ZAPISÓW STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STEGNA	5
2.1 Stan prawny studium.....	5
2.2 Ocena zgodności studium z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	11
2.3 Wnioski w sprawie zmiany studium gminy Stegna	19
III. OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	20
3.1 Status prawny planu miejscowego	20
3.2 Pokrycie obszaru gminy planami miejscowymi oraz struktura funkcjonalna.....	25
3.3 Analiza wniosków o zmianę i uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	29
3.4 Ocena w postęпах w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	40
3.5 Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego... 40	
4. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO	42
5. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI POZWOLEŃ NA BUDOWĘ	49
6. PODSUMOWANIE I WNIOSKI Z PRZEPROWADZONEJ ANALIZY	51
Spis tabel, wykresów, załączników :	54

I. Wprowadzenie

Podstawową jednostką samorządu terytorialnego w Polsce jest gmina, którą ustawodawca podkreślił w sposób szczególny dając gwarancje konstytucyjne jej istnienia i niezbywalności w systemie prawnym (art. 164 ust. 1 Konstytucji RP z dnia 2 kwietnia 1997r., Dz.U. z 1997r. nr 78 poz. 483). Wywodzi się stąd, zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990r. (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 599 z późn zm.) – swoistą „konstytucją samorządową”, szczególnie znaczenie tej jednostki terytorialnej dla realizacji wielu zadań na szczeblu lokalnym, bezpośrednio determinujących – w szerszym ujęciu – rozwój i funkcjonowanie całego kraju. Dotyczy to również, zgodnie z art. 7 tejże ustawy, kwestii odnoszących się wprost do zagadnień ładu przestrzennego.

Do wyłącznej kompetencji gminy należy bowiem uchwalanie na swoim obszarze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określającego – przy uwzględnieniu wskazań ponadlokalnych wynikających z dokumentów wyższego szczebla warunkujących planowanie na szczeblu krajowym i regionalnym – priorytety/kierunki lokalnej polityki przestrzennej, które winny z kolei determinować programowanie rozwoju społeczno-gospodarczego jednostki terytorialnej (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 503 ze zm.) oraz ustawa o zasadach prowadzenia polityki rozwoju z dnia 6 grudnia 2006r. (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 1057 z późn. zm.)).

W aspekcie funkcjonalno-przestrzennym, w celu zachowania spójności w zakresie programowania rozwoju – co do zasady – powinny być wyrażane poprzez specjalistyczne akty prawa miejscowego uchwalane w toku procedury planistycznej, a tylko w drodze wyjątku w przypadku braku ww. planów – w drodze administracyjnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w postaci odpowiednio: decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego lub też decyzji o warunkach zabudowy. Przygotowanie projektów uchwał, określenie sposobu ich wykonywania, w tym sporządzanie miejscowych aktów planowania przestrzennego jest domeną organu wykonawczego gminy – w tym przypadku Wójta Gminy Stegna.

1.1. Podstawa formalno-prawna i cel opracowania

Przedmiotem opracowania jest analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ocena zebranych przez Urząd Gminy Stegna wniosków dotyczących opracowania planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego bądź ich zmian.

1. W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach,

o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8 komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27 tryb zmiany studium lub planu.

3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 uwarunkowania uwzględniane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ust. 1 i 2, art. 15 elementy planu miejscowego oraz art. 16 skala planu miejscowego ust. 1.

Okresowe dokonywanie oceny aktualności dokumentów planistycznych uwzględnia m.in. analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie gminy. Nieaktualność dokumentów planistycznych może być głównie następstwem zmiany przepisów odrębnych (przepisów prawa). Niniejsze opracowanie zostało wykonane w trakcie kadencji Rady Gminy Stegna przypadającej na lata 2018-2023, jest kolejnym tego typu opracowaniem w gminie Stegna i odnosi się do poprzedzającej go analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna w latach 2014-2017, przyjętej Uchwałą nr V/50/2019 Rady Gminy Stegna z dnia 18 marca 2019r.

Tym samym, obejmuje swoim zasięgiem merytorycznym – zwłaszcza – analizę wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przez Wójta Gminy. Za podstawę niniejszej analizy przyjęto aktualne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna w wersji wg stanu na 2018r.

1.2. Źródła informacji oraz metodyka opracowania

W analizie wykorzystano materiały źródłowe udostępnione z Urzędu Gminy Stegna, przekazane materiały obejmowały:

- obowiązującą zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna - uchwała nr XLIII/353/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 21 czerwca 2018r.;
- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;

- rejestry decyzji o warunkach zabudowy oraz inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2018-2021;
- Uchwałę nr XXXI/248/2017 Rady Gminy Stegna z dnia 18 maja 2017r. w sprawie przyjęcia Programu Rozwoju Gminy Stegna na lata 2016-2020 z perspektywą do 2025 roku;
- wnioski o zmianę/opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na potrzeby sporządzenia niniejszej analizy wykorzystano również inne dostępne dane zamieszczane na stronie internetowej Urzędu oraz w BIP-ie oraz wykorzystano rejestr danych pozwoleń na budowę.

Korzystano z danych Banku Danych Lokalnych GUS oraz innych serwisów informacyjnych. Uzyskane w ten sposób informacje o charakterze pierwotnym i wtórnym poddano następnie logicznej agregacji (indukcji) wykorzystując w tym celu opisy zdarzeń, także w postaci zestawień tabelarycznych oraz analiz graficznych, co pozwoliło na sformułowanie wniosków zawartych w analizie.

II. OCENA AKTUALNOŚCI ZAPISÓW STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STEGNA

2.1 Stan prawny studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy stanowi, zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podstawowy dokument kierownictwa wewnętrznego w zakresie polityki przestrzennej. Jest dokumentem strategicznym.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznacza kierunki rozwoju gminy w perspektywie najbliższych 30 lat. Studium jest jednym z narzędzi służących prowadzeniu zrównoważonej polityki przestrzennej. Zapisy zawarte w studium pozwalają na realizację oczekiwanych inwestycji, powstanie nowych miejsc pracy, dalszą poprawę jakości życia mieszkańców i wzrost atrakcyjności nadmorskiej gminy.

Studium jest dokumentem nadrzędnym wobec miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia nowych planów miejscowych muszą być zgodne z wytycznymi zawartymi w studium. Ustalenia kierunków studium koncentrują się na najważniejszych kwestiach, kluczowych dla rozwoju gminy, które zostały podzielone na strefy o określonym przeznaczeniu dominującym. Ustalenie takiego przeznaczenia nie oznacza jednak, że na danym terenie może rozwijać się wyłącznie określona funkcja. Mogą także rozwijać się inne, ale muszą uwzględniać standardy określone przez przeznaczenie dominujące. Podstawą obowiązującego dokumentu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stegna była uchwała nr XLIV/456/2014 Rady Gminy Stegna z dnia 18 września 2014r. w sprawie przystąpienia

do opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stegna. W uzasadnieniu wskazano: „*W celu prowadzenia prawidłowej gospodarki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem zasobów i walorów obszaru przy jednoczesnym uwzględnieniu zasad określonych w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustaleń strategii rozwoju gminy, a także wniosków wypracowanych w wyniku przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i dokonaniu oceny aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna oraz wniosków i postulatów składanych przez mieszkańców w zakresie lokalizacji farm wiatrowych, zachodzi konieczność aktualizacji i wprowadzenia zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna*”.

To oznacza, że w sposób decydujący studium determinuje wszelkie działania o charakterze funkcjonalnym i przestrzennym.

Ostatnia zmiana studium z 2018r. utrzymuje wprowadzony w 2010r. podział na 8 stref funkcjonalnych oraz wydzielenia wewnętrzne charakteryzujące się względną jednorodnością wynikająca z przesłanek: przyrodniczych, historycznych, funkcjonalnych, technicznych i planistycznych.

W dokumencie modyfikuje się nieznacznie charakter niektórych stref oraz ich zasięg. Wydzielenia wskazane w Studium to¹:

1. *Korytarz ekologiczny Doliny Dolnej Wisły*
 - 1.1 *Projektowany użytek ekologiczny „Łąki zalewowe w dolinie Wisły”*
2. *Mierzeja Wiślana*
 - 2.1 *Stożek ujściowy Wisły*
 - 2.2 *Pas techniczny brzegu morskiego*
 - 2.2.1 *Przystanie rybackie*
 - 2.3 *Strefa leśna, w tym pas ochronny brzegu morskiego*
 - 2.3.1 *Strefa turystyczna leśna*
 - 2.4 *Strefa osadnicza*
 - 2.5 *Strefa techniczna*
 - 2.6 *Osnowa ekologiczna*
3. *Północna rolnicza strefa żuławska*
 - 3.1 *Strefa osadnicza*
 - 3.2 *Obszar depresyjny*

¹ *Tekst cytowany z dokumentu Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna (Uchwała Nr XLIII/353/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 21 czerwca 2018 r.), str. 155-159*

4. *Korytarz ekologiczny Szkarpawy i Wisły Królewieckiej*
- 4.1 *Strefa osadnicza*
5. *Zespół przyrodniczo-krajobrazowy Delty Szkarpawy*
6. *Południowa rolnicza strefa żuławska*
- 6.1 *Strefa osadnicza*
- 6.2 *Obszar depresyjny*
- 6.3 *Strefa OZE*
7. *Korytarz ekologiczny Tugi*
8. *Korytarz transportowy*

Nowym, istotnym wydzieleniem wprowadzonym w projektowanym dokumencie w stosunku do aktualnie obowiązującego Studium jest strefa turystyczna leśna (2.3.1), obejmująca trzy obszary (w Stegnie, Jantarze i Mikoszewie). Wydzielenie to obejmuje istniejące w Strefie leśnej (2.3) ośrodki turystyczne oraz promenady doprowadzające do morza.

Wydzielono także strefę 6.3 celem spełnienia wymogu ustawowego wskazania obszarów, na których wytwarzana będzie energia z OZE o mocy powyżej 100 kW.

Studium określa główne kierunki polityki przestrzennej w pasie nadmorskim, w paśmie odciążającym Mierzeję Wiślaną oraz w strefie Żuław (stanowiących 85% powierzchni gminy):

Główne kierunki polityki przestrzennej w pasie nadmorskim:

- uwzględnienie w planach miejscowych pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, obejmującego: pas techniczny brzegu morskiego, pas ochronny brzegu morskiego i przystanie rybackie w miejscowościach Stegna i Jantar;
- ograniczenie rozwoju ilościowego Turystycznych Miejscowości Nadmorskich (TMN) na rzecz równoważenia struktur przestrzennych i rozpoczęcia rozwoju jakościowego;
- zahamowanie ekspansji przestrzennej TMN w strefę Żuław (poza wskazanym na Załączniku graficznym Studium IA, oznaczoną symbolem 2.4 strefę osadniczą);
- zachowanie czytelnych elementów osnowy ekologicznej w strefie stykowej Mierzeja – Żuławy, ograniczających ekspansję pasmową TMN;
- przeciwdziałanie zawłaszczaniu wartościowych przestrzeni przez zabudowę lotniskową, degradującą krajobraz oraz wartości kulturowe i przyrodnicze;
- zakaz lokalizacji funkcji obcych, nie związanych z obsługą ruchu turystycznego oraz stałych mieszkańców; w tym także związanych z obsługą rolnictwa;
- zwiększanie liczby miejsc całorocznych;
- segregacja ruchu pieszego i kołowego (głównie realizacja niezależnych ciągów dopłażowego ruchu pieszego);

- realizacja wielofunkcyjnych zespołów przybrzeżowych;
- zahamowanie ekspansji zabudowy strefy leśnej (2.3) poza wskazane strefy 2.3.1;
- wprowadzanie ograniczeń dla indywidualnego ruchu samochodowego w strefie 2.3.1;
- kompleksowa restrukturyzacja TMN i wykreowanie wysokiej jakości przestrzeni publicznych;
- eksponowanie w rozwiązaniach planistycznych dojsć domorskich jako głównej kanwy równoważenia rozwoju struktur przestrzennych i rozwoju przestrzeni publicznych;
- sukcesywne podnoszenie standardu przestrzeni publicznych poprzez kreowanie: placów publicznych, bezpiecznego systemu ciągów pieszych i rowerowych wytyczonych niezależnie od układu dróg kołowych, wielofunkcyjnych, strategicznych węzłów integracyjnych, odcciążających strefy przybrzeżowe, pełno standardowego Centrum Obsługi Ruchu Turystycznego w Stegnie;
- łagodzenie chaosu architektonicznego w obrębie TMN poprzez: wypromowanie „obiektów wzornikowych”, wyciszanie i uspokojenie nieładu architektonicznego wypromowanym dla poszczególnych miejscowości kolorem, promowanie „zielonych kurtyn” (pnącza), porządkowanie i zazielenianie styku przestrzeni publicznych i prywatnych (przedogródki, ogrodzenia).

Główne kierunki polityki przestrzennej w strefie Żuław (stanowiących 85% powierzchni gminy):

- respektowanie silnych uwarunkowań agrotechnicznych, ekologicznych i przeciwpowodziowych, obejmujących w całości lub w części wyizolowane systemy wodno-melioracyjne polderów: Izbiska, Stegna, Grochowo, Chłodniewo, Marzęcino;
- ochrona najcenniejszych przyrodniczo zbiorowisk naturalnych i półnaturalnych – obejmujących międzywala Wisły Królewieckiej, Szkarpawy i Przekopu Wisły oraz starorzeczy, zespołów stawów (Jantar, Żuławki), a także lokalnych obniżen, zagłębień i cieków – dla prawidłowego funkcjonowania ekosystemu Żuław; dopuszcza się zagospodarowanie turystyczne spełniające reżimy ochronne;
- wyłączenie możliwości lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej na obszarze ryzyka wyższego nawodnienia przez wody powierzchniowe i gruntowe, a także zagrożenia zniszczeniem i zalaniem przy wezbraniach sztormowych w prognozie 100-letniej, obejmującej przestrzeń między izobatami 1 m i 2,5 m; w Studium jako „obszary upośledzone” (wg standardów UE), wymagające już obecnie szczególnych polityk pomocowych i zagrożone dalszymi niekorzystnymi zmianami, przyjęto tereny depresyjne i przydepresyjne do izobaty 1,25 m n.p.m.;
- stworzenie odrębnego programu osłonowego dla terenów depresyjnych – „upośledzonych”, z dopuszczeniem lokalizacji zespołów elektrowni wiatrowych w części Żuław położonej na południe od międzywala Szkarpawy;

- *utworzenie w strefie Żuław Zintegrowanego Systemu Turystyki Sieciowej (ZSTS), nawiązującego do regionalnego systemu turystyki wodnej (Pętla Żuław) w powiązaniu z siecią szlaków pieszych i rowerowych oraz z innymi systemami w sąsiednich województwach oraz krajach, poprzez:*

- *zagospodarowanie turystyczne szlaków wodnych i ich przystosowanie do rekreacji, stworzenie przystani wodnych, miejsc biwakowych dla potrzeb spływów kajakowych (m.in. na Wiśle i Szkarpawie, Tudze i Linawie);*

- *odtworzenie historycznych szlaków żeglugowych, wykorzystujących odnogi rzeczne i kanały w delcie Wisły oraz trasy na Zalewie Wiślanym;*

- *zaprojektowanie i zagospodarowanie tras rowerowych w nawiązaniu do tras turystyki wodnej oraz określenie węzłów obsługi turystyki rowerowej; w miarę wzrostu natężenia ruchu rowerowego należy dążyć do podnoszenia standardów technicznych tras rowerowych, jak i ich otoczenia, w tym zapewnienia miejsc parkingowych dla rowerów przy przystankach PKS, przy urzędach, szkołach, itp.;*

- *włączenie do ZSTS punktów przystankowych Żuławskiej Kolei Dojazdowej;*

- *odciążenie ruchu turystycznego na Mierzei Wiślanej przez stworzenie wielkoobszarowej oferty ekoturystyki i agroturystyki w strefie żuławskiej, położonej na północ od międzywala Szkarpawy i włączenie tych obiektów do Zintegrowanego Systemu Turystyki Sieciowej;*

- *włączenie także do Zintegrowanego Systemu Turystyki Sieciowej obiektów ochrony dziedzictwa kultury, architektury oraz techniki i inżynierii, a także elementów tradycji związanych ze zbieractwem i obróbką bursztynu;*

- *stworzenie warunków do ochrony obszarowej na terenach o wybitnych wartościach: Niedźwiedziówki, Parku Kulturowego Gdańska Głowa – Żuławki wieś, Ekomuzeum Żuław na terenie wsi Żuławki, Pracowni Bursztyniarskich w rejonie wsi Jantar;*

- *ograniczenie zabudowy pozostałych miejscowości, głównie do uzupełniania istniejących układów;*

- *pozyskanie środków z europejskich funduszy pomocowych na rewitalizację 16 obszarów zabudowanych, tworzących strefę osadniczą 6.1 – osiedli mieszkaniowych i zabudowań gospodarczych dawnych zespołów pegeerowskich;*

- *wypromowanie ofert lokalizacyjnych w miejscach „bramnych”.*

Zmiany studium mają na celu zapewnienie spójności z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Tym samym, uchwalone i procedowane obecnie zmiany studium prowadzące do korekty polityki przestrzennej gminy wynikają zarówno z uwarunkowań wewnętrznych (takich jak np. zmiana potrzeb inwestycyjnych gminy, również w toku opracowywania planów

miejscowych), jak także – z uwarunkowań zewnętrznych, tj. podyktowanych przykładowo zmieniającym się otoczeniem prawnym.

Przeprowadzone zmiany studium z 2018r. polegały na ujednoczeniu tekstu i rysunku studium, w postaci następujących załączników:

1. Załącznik graficzny nr 1A – Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stegna, Kierunki polityki przestrzennej – struktura przestrzenna.
2. Załącznik graficzny nr 1B – Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stegna, Kierunki polityki przestrzennej – ochrona środowiska przyrodniczego.
3. Załącznik graficzny nr 1C – Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stegna, Kierunki polityki przestrzennej – komunikacja i infrastruktura techniczna.
4. Załącznik graficzny nr 1D – Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stegna, Uwarunkowania.
5. Załącznik graficzny nr 1E – Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stegna, Kierunki polityki przestrzennej – struktura przestrzenna – wyróżnione zmiany.
6. Załącznik nr 2 – Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stegna – tekst ujednoczony.
7. Załącznik nr 3 – Sposób rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stegna.

Aktualny projekt zmiany studium stanowi trzecią edycją zmiany dokumentu pierwotnego sporządzonego w latach 1999–2000 zgodnie z ustawą z dnia 07 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1994r., Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), która obowiązywała do dnia 10 lipca 2003r. Pierwotne Studium uchwalone zostało przez Radę Gminy Stegna uchwałą Nr XVIII/144/2000 z dnia 21 marca 2000r. W dokumentacji graficznej tego opracowania zgromadzono bogaty materiał analityczny i badawczy obejmujący uwarunkowania zewnętrzne i wewnętrzne oraz kierunki zmian zagospodarowania w dużym stopniu aktualne do chwili obecnej. W związku z wejściem w życie nowej ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Stegna podjęła uchwałę Nr XI/73/2003 z dnia 25 lipca 2003r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany pierwotnego Studium. Zmiana pierwotnego Studium wykonana w latach 2003-2004 obejmowała nową formułę kierunków zgodną z nową ustawą i zawierała:

- nowy rysunek Studium wykonany w skali 1:10.000;

- uzupełnienie tekstu pierwotnego Studium o zagadnienia wynikające z nowej ustawy, a dotyczące inwestycji celu publicznego oraz polityki planistycznej. Uchwalona w 2010r., a wykonana przez Instytut projektowania urbanistycznego zmiana studium była uzupełnieniem dokumentu opracowanego w latach 2003-2004.

Analizę zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna w kontekście znowelizowanych wskazań ustawowych przedstawiono za pomocą poniższej tabeli 1.

2.2. Ocena zgodności studium z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Najistotniejsze zagadnienie dla niniejszej analizy ze względu na wymagania formułowane w studium zarówno w odniesieniu do uwarunkowań, jak i kierunków zagospodarowania przestrzennego – w myśl art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawiają się następująco:

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		
Uwarunkowania wg ustawy	Uwzględnienie uwarunkowania w studium	Zakres uwzględnienia uwarunkowania w studium (część tekstowa i graficzna studium)
<i>Dotychczasowe przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu</i>	+	uwzględniono; zapisy dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania obszaru gminy zostały w pełni uwzględnione, sygnalizuje się potrzebę ich częściowej aktualizacji zwłaszcza w kontekście uwarunkowań studium wraz z jednoczesną analizą – z perspektywy czasu – przyjętych w studium kierunków zagospodarowania przestrzennego (weryfikacja ich zasadności w dostosowaniu do aktualnych priorytetów polityki przestrzennej)
<i>Stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony</i>	+	uwzględniono
<i>Diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy</i>	+	

<i>Stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego</i>	+	
<i>Stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</i>	+/-	uwzględniono; sygnalizuje się potrzebę weryfikacji w związku z upływem czasu od momentu uchwalenia studium
<i>Rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych</i>	+/-	nie uwzględniono; nowe uwarunkowanie wprowadzone ustawą o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu w 2015r., nowelizującą ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r., sygnalizuje się potrzebę weryfikacji w związku z planem uchwalenia audytu krajobrazowego w 2023r. dla województwa pomorskiego (również załącznika w postaci studium krajobrazu kulturowego)
<i>Warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem</i>	-	nowe uwarunkowanie wprowadzone w 2019r. nowelizując również ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r.
<i>Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia</i>	+	uwzględniono
<i>Potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne</i>	+	uwzględniono
<i>Prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury</i>	+	uwzględniono

<i>technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę</i>		
<i>Stanu prawnego gruntów</i>	+	uwzględniono; potrzeba aktualizacji danych w przyszłości
<i>Występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych</i>	+	w gminie Stegna tereny zamknięte, a także strefy ochronne terenów zamkniętych nie występują
<i>Występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych</i>	+	w granicach gminy Stegna nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, jedynym elementem dynamicznym budowy geologicznej gminy, który podlega stałym procesom i zmianom jest brzeg morski; zasady ochrony i gospodarowania w jego zasięgu określają odrębne przepisy dotyczące ochrony brzegu morskiego
<i>Występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla</i>	+	uwzględniono; na terenie gminy Stegna występują złoża bursztynu i piasku
<i>Występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych</i>	+	w granicach gminy Stegna nie występują wyznaczone na podstawie prawa górniczego i geologicznego tereny górnicze
<i>Stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami</i>	+/-	uwzględniono; wskazuje się na potrzebę aktualizacji zwłaszcza w odniesieniu do nowych zasad gospodarki odpadami wprowadzonymi znowelizowaną ustawą z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 1297 z późn. zm.) oraz rozszerzenie potraktowanych pobieżnie zapisów w zakresie odnawialnych źródeł energii (OZE)
<i>Zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych</i>	+	uwzględniono; wskazuje się na potrzebę weryfikacji

		i aktualizacji ustaleń dotyczących ponadlokalnych celów publicznych w dostosowaniu do bieżących zadań w kontekście aktualnej struktury dokumentów rozwoju kraju na różnych szczeblach (dokumentów strategicznych i planistycznych, ze szczególnym uwzględnieniem uwarunkowań polityki regionalnej Unii Europejskiej)
--	--	--

Kierunki zagospodarowania przestrzennego art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		
Kierunki wg ustawy	Uwzględnienie kierunku w studium	Zakres uwzględnienia kierunku w studium
<i>Uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy</i>	+	uwzględniono
<i>Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk</i>	+	uwzględniono
<i>Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</i>	+	uwzględniono
<i>Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej</i>	+	uwzględniono
<i>Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym</i>	+	uwzględniono
<i>Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu</i>	+	uwzględniono

<i>zagospodarowania przestrzennego województwa</i>		
<i>Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej</i>	+	uwzględniono
<i>Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne</i>	+	uwzględniono
<i>Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej</i>	+	uwzględniono
<i>Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych</i>	+	uwzględniono
<i>Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny</i>	+	uwzględniono
<i>Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. z 2015r. poz. 2120);</i>	+	uwzględniono
<i>Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji</i>	+	uwzględniono
<i>Obszary zdegradowane</i>	+	uwzględniono
<i>Granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa</i>	+	uwzględniono

Tabela 1 - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna w świetle przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Źródło: opracowanie własne

Art. 10 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym szczegółowo określa sposób wykonywania ww. bilansu, czyli obliczeń dla zapotrzebowania dla poszczególnych funkcji zabudowy i dla chłonności terenów dotąd niezagospodarowanych a możliwych do zagospodarowania pod te funkcje. Zgodnie z intencją ustawodawcy obecnie położono nacisk na przełożenie zapotrzebowania na chłonność w taki sposób, aby chłonność ta była adekwatna do potrzeb.

Takie obliczenia zostały wykonane w obowiązującym studium. Metodologię przytoczono poniżej:

Delimitacja obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej²

Artykuł 10 ust. 5 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakłada obowiązek delimitacji obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, będących punktem wyjścia do oszacowania chłonności obszarów, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy.

Ustawodawca nie określa kryteriów, na podstawie których dokonuje się wydzielenia ww. obszarów. Założenia delimitacyjne należy więc dostosować do warunków lokalnych, uwzględniając rodzaj i poziom rozwoju jednostki osadniczej. W Gminie Stegna zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną zdefiniowano przy uwzględnieniu:

- dostępności terenów do sieci wodociągowej – (obecna długość 154 km – obsługuje 92,63% ludności);*
- uzbrojenia terenów w infrastrukturę umożliwiającą oczyszczanie ścieków komunalnych i przemysłowych (lokalne oczyszczalnie ścieków lub sieć kanalizacyjna), obecnie długość sieci kanalizacyjnej wynosi 93 km i obsługuje 84,81% ludności;*
- dostępności terenów do dróg publicznych, klasy co najmniej dojazdowej. Gmina Stegna charakteryzuje się zwartą strukturą osadniczą, co w dużej mierze jest konsekwencją uwarunkowań środowiska przyrodniczego. Poza względami morfologii osiedli ludzkich, należy uwzględnić również fizjonomię samej zabudowy, dlatego terytorium gminy podzielono na 3 jednostki funkcjonalno-przestrzenne;*
- strefa mierzejowa – obejmuje 5 miejscowości: Mikoszewo, Jantar, Jantar Leśniczówka, Junoszyno, Stegna – jest to obszar nastawiony głównie na obsługę ruchu turystycznego, zatem zlokalizowana jest tu zabudowa głównie mieszkaniowo-usługowa (funkcją towarzyszącą są usługi nieuciążliwe, obiekty turystyczne noclegowe i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania wraz z wydzielonym lokalem mieszkalnym) oraz usługowa, turystyczna;*
- strefa żuławska – obejmuje 22 miejscowości: Izbiska, Stegienka, Stegienka Osada,*

² Tekst cytowany z dokumentu *Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna (Uchwała Nr XLIII/353/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 21 czerwca 2018r.), str. 50-57*

Chorążówka, Głobica, Rybina, Popowo, Chełmek, Chełmek-Osada, Stobiec, Nowotna, Tujsk, Świerznica, Bronowo, Wiśniówka, Szkarpawa, Broniewo, Wybicko, Dworek, Stare Babki, Niedzwiedzica, Niedzwiedziówka – obszar o charakterze rolniczym, gdzie występuje zabudowa zagrodowa oraz tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

- strefa zachodnia Żuławki-Przemysław-Drewnica – obejmuje 4 miejscowości: Przemysław, Drewnica, Żuławki, Książęce Żuławy – obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej z usługami podstawowymi, niezbędnymi do obsługi potrzeb lokalnej społeczności.

Chłonność obszarów

W rozumieniu art. 10 ust. 5 pkt. 2 i 3 oszacowano chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz innych obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Chłonność określa się jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

W strukturze funkcjonalnej Gminy Stegna wyróżniono następujące funkcje terenów:

- zabudowa mieszkaniowa – MN;
- mieszkaniowo – usługowa (założono, że powierzchnia użytkowa budynku MN/U będzie się rozkładać w stosunku 60% lokal mieszkalny, 40% lokal usługowy);
- usługowo – mieszkaniowa (założono, że powierzchnia użytkowa budynku U/MN będzie się rozkładać w stosunku 70% lokal usługowy, 30% lokal mieszkalny);
- usługowa – U, w tym również usługi związane z zakwaterowaniem turystycznym, sportem i rekreacją;
- zabudowa zagrodowa (założono, że powierzchnia użytkowa budynku będzie się rozkładać w stosunku 15% lokal mieszkalny, 85% powierzchnie inwentarskie); zabudowa rolnicza produkcyjna – RM;
- produkcyjno-magazynowa – P.

Wyniki bilansowania terenów przeznaczonych pod zabudowę

Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy przedstawia poniższa tabela.

Rodzaj zabudowy	Chłonność terenów - powierzchnia użytkowa zabudowy w podziale na funkcje zabudowy [m ²]	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę [m ²]	Różnica pomiędzy zapotrzebowaniem na nową zabudowę, a chłonnością terenów [m ²]
Zabudowa mieszkaniowa	268 794	298 350	29 556
Zabudowa usługowa	110 312	139 757	29 445

Zabudowa produkcyjno-rolnicza	2 091	4 680	2 589
Zabudowa związana z produkcją rolniczą	164 866	49 725	- 115 141
Razem	546 063	492 112	-53 551

Tabela 2 - Bilansowanie terenów pod zabudowę

Źródło: Fragment dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna, str. 57

Otrzymane wyniki chłonności terenu m.in. dla zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej posłużyły do wprowadzenia ograniczeń możliwości rozlewania się zabudowy poza granice stref osadniczych. Ujemny wynik uzyskany w ostatniej fazie wskazuje na sytuację, w której, wg ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami brnymi pod uwagę w fazie drugiej i trzeciej. To spełnienie kierunku wyznaczonego w studium jako kryterium jakościowe przestrzeni.

Jednocześnie należy wskazać, że w rozpatrywanym okresie nie odnotowano uchwały o przystąpieniu do zmiany studium, która zostałyby sfinalizowana procedowaniem w toku procedury planistycznej.

Należy stwierdzić, iż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna spełnia wymogi ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.). Nadmienić należy, że w momencie uchwalania dokumentu zmiany studium w 2018r. obowiązywało rozporządzenie wykonawcze w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z 2004r. Pod koniec grudnia 2021r. weszło w życie nowe rozporządzenie wykonawcze dla opracowywanych dokumentów.

Wskutek upływu czasu od momentu uchwalenia kompleksowej jego zmiany (2018r.) oraz zmian prawa, a także potrzeb inwestycyjno-rozwojowych samej gminy, w porównaniu do poprzedniej analizy zmian zagospodarowania przestrzennego w celu zachowania użyteczności merytorycznej – wskazane jest dokonanie okresowego przeglądu ustaleń i w miarę potrzeb na bieżąco aktualizowanie ich treść, tak aby uniknąć znacznej dezaktualizacji i konieczności ponownej, skomplikowanej merytorycznie oraz długotrwałej, gruntownej nowelizacji dokumentu, o ile nie zostaną zmienione całkowicie przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.3. Wnioski w sprawie zmiany studium gminy Stegna

W gminie Stegna w latach 2018-2021 zarejestrowano łącznie jeden wniosek o zmianę Studium.

2021								
Lp.	Od kogo wpłynęła	Data wpływu	Obręb	Nr działki	Wnioskowane przeznaczenie	Wnioskowane zmiany	Zgodność ze studium	Uwagi
1	Osoba fizyczna	09.12.2021	Rybina	225/1, 225/2	Przyłączenie do strefy osadniczej 4.1	Zmiana przeznaczenia z użytkowania rolnego na mieszkaniowe, zmiana parametrów zabudowy	NIE	Wniosek należy odrzucić

Tabela 3 - Wniosek o zmianę dokumentu studium

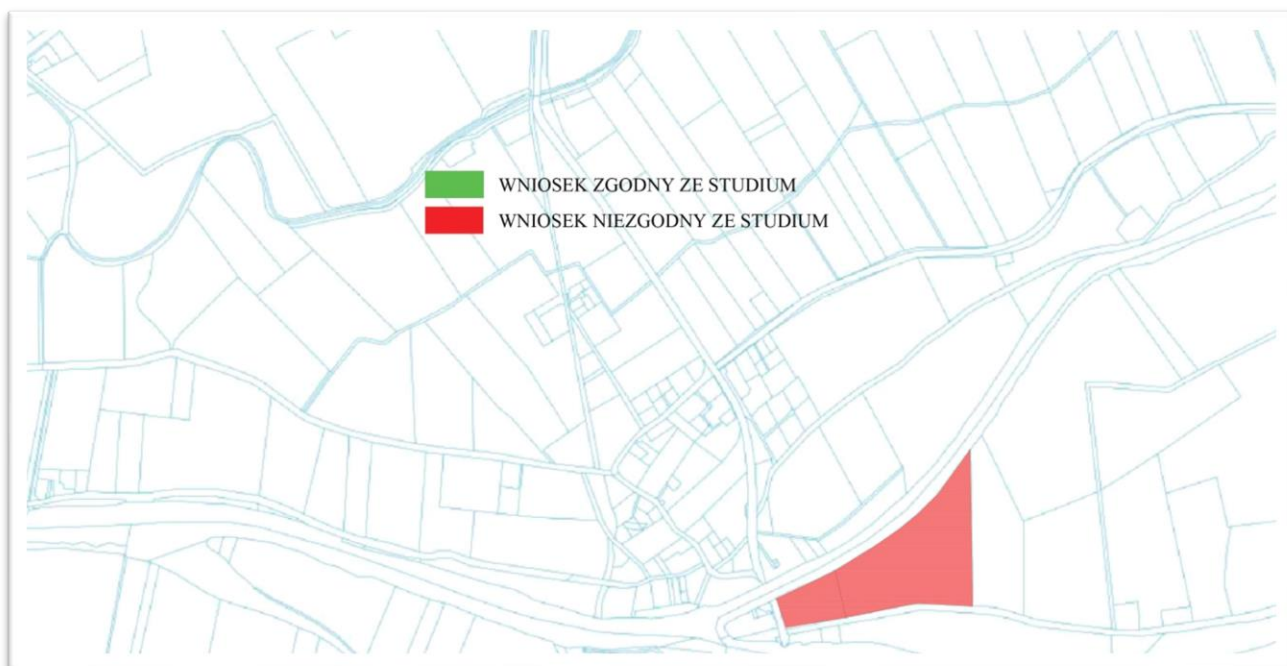
Źródło: opracowanie własne

Wniosek złożony pod koniec roku 2021 dotyczył dopuszczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na styku dwóch stref osadniczej 4 oraz strefy 5 Zespół przyrodniczo-krajobrazowy Deltę Szkarpawy. Wniosek dla działki nr 225/1 oraz działki nr 225/2 obręb geodezyjny Rybina, określał pierwszą z działek, która miałyby zostać przeznaczona pod zabudowę agroturystyczną wraz z polem kempingowym, natomiast druga z działek o powierzchni ok. 7,5660 ha miałyby zostać przeznaczona na wolnostojące budynki (ok. 35 sztuk) na działkach o powierzchni od 1500m² do 3000 m², przy czym Wnioskodawca wnosił o zmianę studium umożliwiającą budowę osiedla na wodzie pozbawionego ruchu pieszych oraz samochodów, jedynym źródłem transportu miałyby być łodzie, inspiracją dla przedmiotowej koncepcji jest holenderskie miasteczko Giethoorn. Wniosek nie jest zgodny z obowiązującym Studium, które przeznacza analizowany teren w większości pod tereny rolnicze, a także z uwagi na istnienie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i map ryzyka powodziowego oraz inwestycji w sąsiedztwie wnioskowanych działek związanych z realizacją wrót sztormowych na rzece Tuga - w ramach realizowanego programu „Kompleksowe zabezpieczenie przeciwpowodziowe Żuław”.

Przedmiotowy wniosek w zakresie zmiany na zabudowę mieszkaniową powinien zostać odrzucony.

Załącznik nr 1

Lokalizacja wniosku do zmiany studium wsi Rybina; opracowanie własne

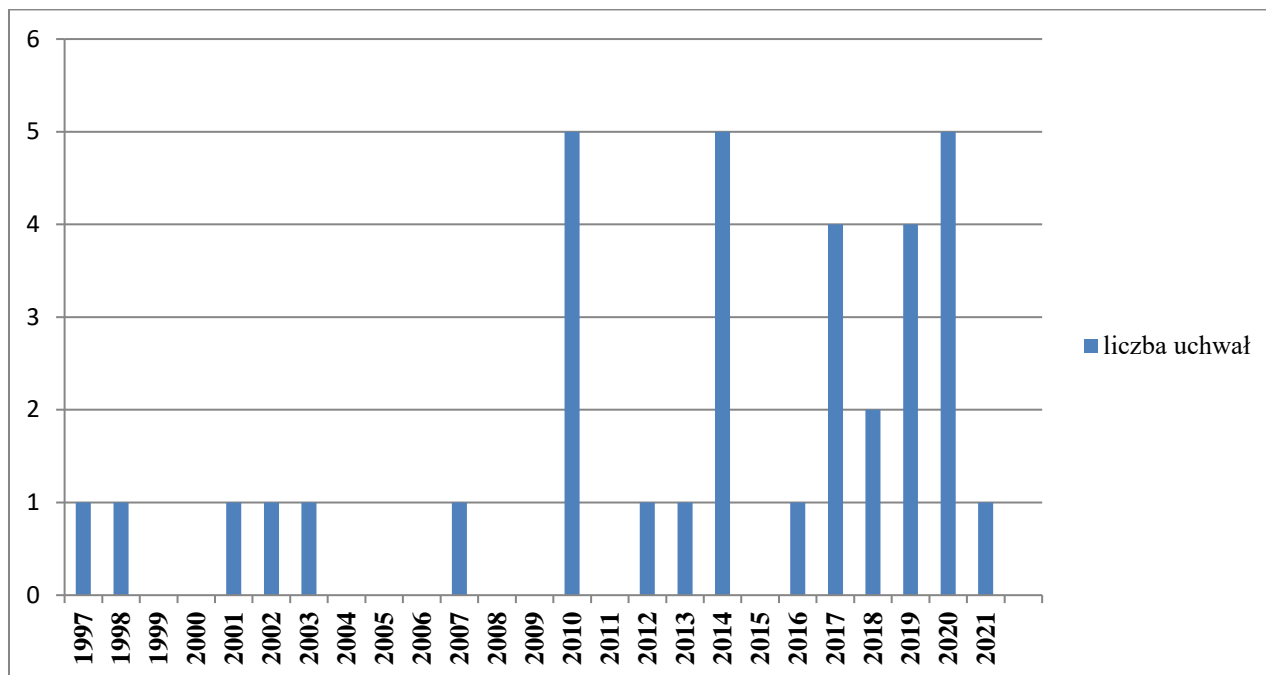


III. OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

3.1 Status prawny planu miejscowego

W gminie obowiązuje 35 planów miejscowych uchwalonych po 1995r.- stan na 31.12.2021r. Wykres nr 1 prezentuje liczbę uchwalonych planów miejscowych w poszczególnych latach od 1997 do 2021 roku, a zestawienie wszystkich obowiązujących planów miejscowych znajduje się w tabeli nr 4.

W latach 1999, 2000, 2004, 2005, 2006, 2008, 2009, 2011, 2015 nie podjęto w gminie żadnych uchwał w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Natomiast w latach 2010, 2014, 2020 podjęto najwyższą liczbę uchwał (5 uchwał). W analizowanym okresie w latach 2018-2021 uchwalono 12 miejscowych planów.



Wykres 1 - Liczba uchwał miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w latach 1997-2021

Źródło: opracowanie własne

Niżej przedstawiono spis obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

Lp.	Uchwała – nr, data, obszar planu	Miejsce publikacji	Powierzchnia planu [ha]
1	Uchwała NR XXIX/186/96 z dnia 13.11.1996r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usług przyplażowych w Stegnie	Dziennik urzędowy Woj. Elbląskiego z dnia 29 listopada 1996r. nr 46	17,5
2	Uchwała nr 238/XXXVI/97 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim; Uchwała nr XXXV/109/97 Rady Gminy Ostaszewo; Uchwała nr XXXIX/283/97 Rady Gminy Stegna z dnia 28 listopada 1997r. w sprawie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego „Małej Holandii”	Dziennik Urzędowy Woj. Elbląskiego z dnia 2 stycznia 1998r. nr 1	65,2
3	Uchwała NR XXXII/289/2001 Rady Gminy Stegna z dnia 28 grudnia 2001r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Bronowo	Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego z dnia 17 września 2002r. nr 61	192,7
4	Uchwała nr XLI/357/2002 Rady Gminy Stegna z dnia 10 października 2002r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usług przyplażowych w Stegnie	Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego z dnia 22 listopada 2002r. nr 78	2,2
5	Uchwała NR VII/42/2003 Rady Gminy Stegna z dnia 25 marca 2003r. w sprawie zmian w miejscowego	Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego z dnia 4 lutego 2004r. nr 13	12,3

	planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna		
6	Uchwała NR VI/50/2007 Rady Gminy Stegna z dnia 27 kwietnia 2007r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przyplażowego wsi Mikoszewo	Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego z dnia 20 listopada 2007r. nr 155	128,5
7	Uchwała Nr XXXV/347/10 Rady Gminy Stegna z dnia 22 stycznia 2010r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Junoszyno (plan powiązany ze zmianą w 2014 r. poz 13 (tj. z 2015 r.)	Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego z dnia 1 kwietnia 2010r. nr 47 poz. 881	118,2
8	Uchwała NR XXXV/348/10 Rady Gminy Stegna z dnia 22 stycznia 2010r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar (plan powiązany ze zmianą w 2014 r. poz. 18 (tj. z 2015 r.)	Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego z dnia 2 kwietnia 2010r. nr 48 poz. 848	145,8
9	Uchwała NR XLII/434/10 Rady Gminy Stegna z dnia 12 października 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wiatraki Nowotna” fragment wsi Świerznica i wsi Tujsk, gm. Stegna.	Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego z dnia 23 listopada 2010r. nr 142	846,1
10	Uchwała NR XLII/435/10 Rady Gminy Stegna z dnia 12 października 2010r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zespołu przyplażowego we wsi Jantar na terenie gminy Stegna	Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego z dnia 24 grudnia 2010r. nr 165 poz. 3387	153,1
11	Uchwała Nr XLIII/454/10 Rady Gminy Stegna z dnia 28 października 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mikoszewo – Ujście Wisły	Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego z dnia 24 grudnia 2010r. nr 165 poz. 3388	394
12	Uchwała NR XXV/245/2012 Rady Gminy Stegna z dnia 5 listopada 2012r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stegna w części 4 – Stegna III na terenie działek 1247/5 i 1247/6	Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego z dnia 18 grudnia 2012r. poz. 4396	2,1
13	Uchwała NR XXXIX/376/2013 Rady Gminy Stegna z dnia 19 grudnia 2013r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Junoszyno (plan powiązany z planem z 2010r. poz. 11 (tj. z 2015r.)	Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego z dnia 31 stycznia 2014r. poz. 354	118,4
14	Uchwała NR XIII/415/2014 Rady Gminy Stegna z dnia 15 maja 2014r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stegna – Wschód	Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego z dnia 24 czerwca 2014r. poz. 2213	28,8

15	Uchwała NR XLIII/437/2014 Rady Gminy Stegna z dnia 12 czerwca 2014r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stegna – Centrum	Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego z dnia 16 lipca 2014r. poz.2404	22,3
16	Uchwała NR XLIII/438/2014 Rady Gminy Stegna z dnia 12 czerwca 2014r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jantar (plan powiązany z planem z 2010r. poz. 10 (tj. z 2015r.))	Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego z dnia 18 lipca 2014r. poz.2448	85,6
17	Uchwała Nr XLIV/452/2014 Rady Gminy Stegna z dnia 18 września 2014r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Drewnica	Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego z dnia 21 października 2014r. poz. 3521	180,1
18	Uchwała Nr XLIV/453/2014 Rady Gminy Stegna z dnia 18 września 2014r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar	Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego z dnia 21 października 2014r. poz. 3522	-
19	Uchwała Nr XVIII/144/2016 Rady Gminy Stegna z dnia 31 marca 2016r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przyplażowych wsi Stegna	Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego z dnia 10 maja 2016r. poz. 1786	4,7
20	Uchwała NR XXIX/219/2017 Rady Gminy Stegna z dnia 28 lutego 2017r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przemysław	Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego z dnia 10 kwietnia 2017r. poz. 1207	89
21	Uchwała Nr XXIX/218/2017 Rady Gminy Stegna z dnia 28 lutego 2017r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Drewnica uchwalonego uchwałą Rady Gminy Stegna Nr XLIV/452/2014 z dnia 18 września 2014r.	Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego z dnia 21 kwietnia 2017r. poz. 1444	3,1
22	Uchwała Nr XXIX/217/2017 Rady Gminy Stegna z dnia 28 lutego 2017r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mikoszewo-Ujście Wisły uchwalonego uchwałą Rady Gminy Stegna Nr XLIII/454/10 z dnia 28 października 2010r.	Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego z dnia 10 kwietnia 2017r. poz. 1206	5,9
23	Uchwała Nr XXIX/216/2017 Rady Gminy Stegna z dnia 28 lutego 2017r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mikoszewo	Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego z dnia 21 kwietnia 2017r. poz. 1445	104,7
24	Uchwała Nr II/15/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 4 grudnia 2018r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 111/1, 111/2, 207/7, 207/8, 207/9 oraz części działki nr 207/10 w miejscowości Jantar	Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego z dnia 14 stycznia 2019r. poz. 216	1,9

25	Uchwała Nr II/16/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 4 grudnia 2018r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 214/3, 214/4, 639 w miejscowości Jantar	Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego z dnia 16 stycznia 2019r. poz. 256	2,5
26	Uchwała Nr VI/59/2019 Rady Gminy Stegna z dnia 18 kwietnia 2019r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 194/15, 194/16 w miejscowości Mikoszewo	Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego z dnia 3 czerwca 2019r. poz. 2660	0,2
27	Uchwała Nr V/49/2019 Rady Gminy Stegna z dnia 18 marca 2019r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 136/1, 136/2 w miejscowości Jantar	Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego z dnia 26 kwietnia 2019r. poz. 2059	2,6
28	Uchwała Nr IX/92/2019 Rady Gminy Stegna z dnia 3 października 2019r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przemysław II	Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego z dnia 13 listopada 2019r. poz. 4937	8,3
29	Uchwała Nr IX/91/2019 Rady Gminy Stegna z dnia 3 października 2019r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chełmek-Osada	Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego z dnia 13 listopada 2019r. poz. 4936	1,2
30	Uchwała nr XIV/144/2020 Rady Gminy Stegna z dnia 12 maja 2020r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żuławki	Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego z dnia 16 czerwca 2020r. poz. 2711	266,6
31	Uchwała Nr XV/161/2020 Rady Gminy Stegna z dnia 9 czerwca 2020r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stegna II	Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego z dnia 20 lipca 2020r. poz. 3204	9,5
32	Uchwała Nr XIX/185/2020 Rady Gminy Stegna z dnia 15 października 2020r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 54/4, 56/4, 57/6, 58/12, 58/13, 58/14, 58/15, 58/16, 58/17, 103/19, 103/20 oraz części działek nr 58/23, 58/53 w miejscowości Junoszyno	Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego z dnia 18 listopada 2020r. poz. 4822	3,1
33	Uchwała Nr XIX/184/2020 Rady Gminy Stegna z dnia 15 października 2020r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 292/1 obręb Mikoszewo	Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego z dnia 18 listopada 2020r. poz. 4799	0,9
34	Uchwała Nr XXII/210/2020 Rady Gminy Stegna z dnia 18 grudnia 2020r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 199/30 i 199/31 obręb Stegna	Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego z dnia 21 stycznia 2021r. poz. 209	1,8
35	Uchwała Nr XXVIII/270/2021 Rady Gminy Stegna z dnia 24 września 2021r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stegna - Centrum	Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego z dnia 24 września 2021r. poz. 3851	1,9

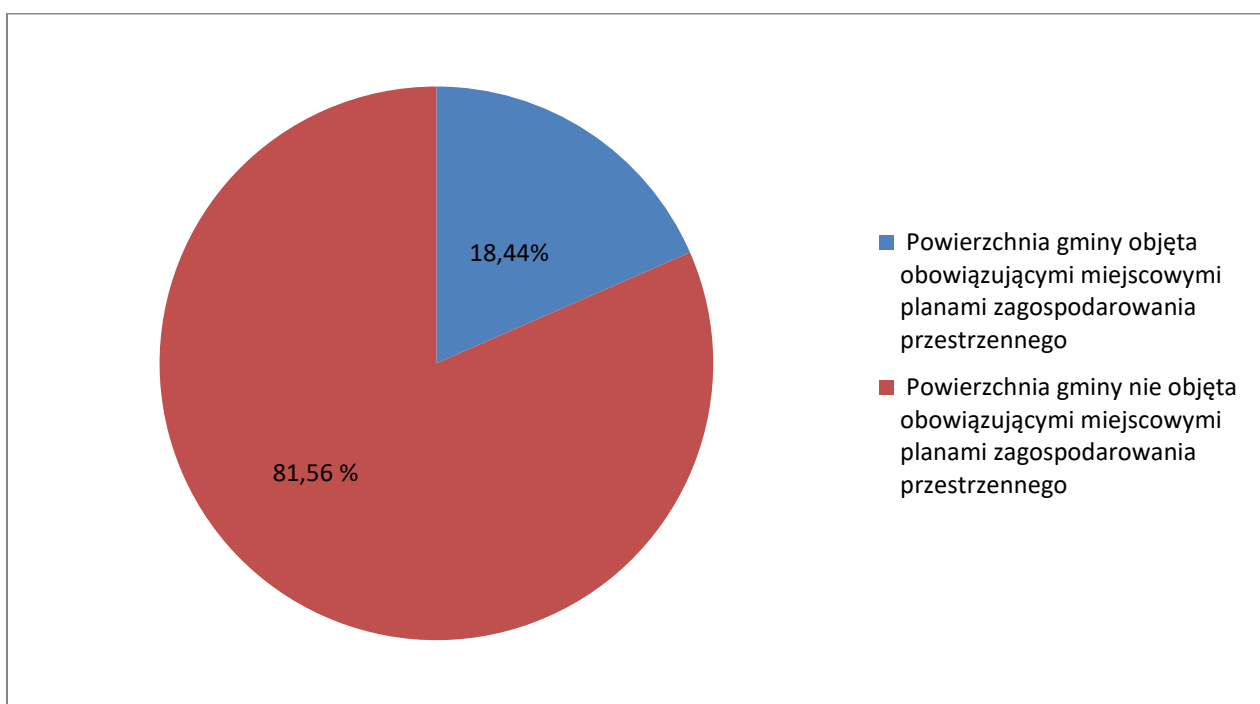
Razem	3131
--------------	-------------

Tabela 4 - Zestawienie obowiązujących planów miejscowych gminy Stegna

Źródło: opracowanie własne

3.2. Pokrycie obszaru gminy planami miejscowymi oraz struktura funkcjonalna

Analiza powyższych dokumentów pozwala stwierdzić, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zajmują obecnie **3131 ha**, co stanowi pokrycie około 18,44 % powierzchni gminy. Procent pokrycia planami miejscowymi poszczególnych obrębów prezentuje tabela nr 5.



Wykres 2 - Stopień pokrycia gminy Stegna obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Źródło: opracowanie własne

Poniżej w tabeli nr 5, przedstawiono zestawienie z procentowym pokryciem obrębów, kolorem niebieskim oznaczono obręb Tujsk, który w porównaniu do pozostałych obrębów posiada pokrycie planami przekraczające 50% powierzchni obrębu. Kolorem czerwonym oznaczono obręby Przemysław, Drewnica oraz Mikoszewo które mieszczą się w przedziale od 20 do 40%. Pięć obrębów nie posiada w ogóle planów miejscowych.

Lp.	Obręb	Powierzchnia [ha]	Powierzchnia miejscowych planów [ha]	Procent pokrycia obrębu
1	Bronowo	1836	172	9,36
2	Chelmek	551	1,48	0,26

3	Chorażówka	415	0	0
4	Drewnica	850	180	23,43
5	Dworek	1405	24,59	2,47
6	Głobica	301	0	0
7	Izbiska	341	0	0
8	Jantar	1314	227	1,72
9	Junoszyno	728	119	16,34
10	Mikoszewo	1322	489,36	37
11	Niedźwiedzica	827	31,41	3,79
12	Przemysław	437	98,88	22,62
13	Rybina	969	4	0,41
14	Stegna	1651	72,44	4,38
15	Stegienka	581	0	0
16	Stobiec	642	0	0
17	Świerznica	400	26,69	6,5
18	Tujsk	1314	740	56,31
19	Żuławki	1183	266	23,16

Tabela 5 – Procent pokrycia obrębów ewidencyjnych planami miejscowymi

Źródło: opracowanie własne

Powyższa analiza wskazuje, że mimo znacznej liczby planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy, stopień pokrycia powierzchni obrębów tymi dokumentami jest niewielki. Ogólną średnią (ponad 56 % pokrycia terenu) zdecydowanie przewyższa wynik w obrębie Tujsk, z uwagi na plan związany z lokalizacją farmy wiatrowej, a także obręb Mikoszewo, gdzie obowiązujące akta planistyczne w Mikoszewie dotyczą ochrony strefy brzegowej zatoki oraz strefy ujścia rzeki Wisły.

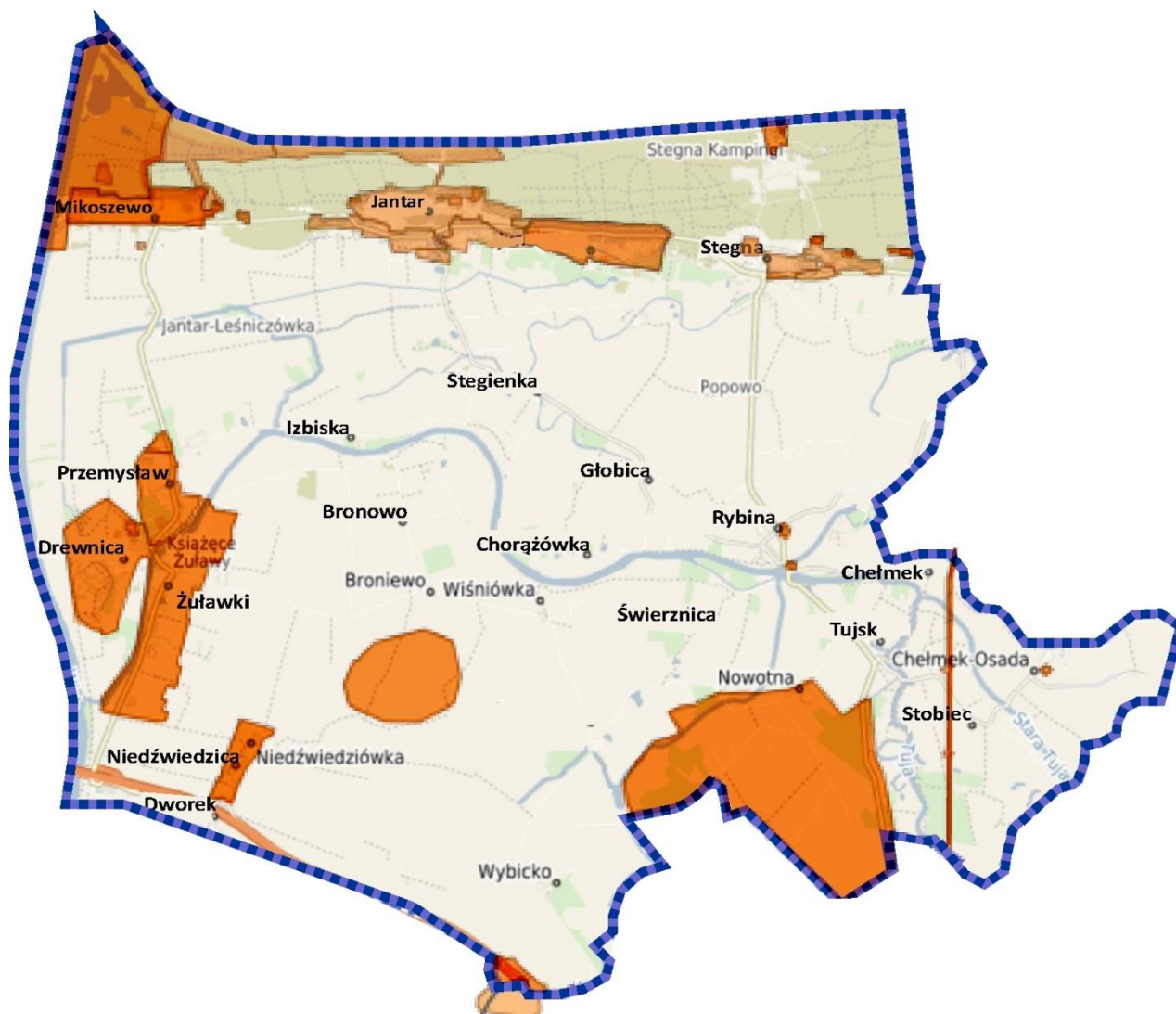
Należy tutaj zwrócić uwagę na różnicę między wielkościami obrębów, co również rzutuje na odczyt udziału pokrycia. We wsi Stegna plany miejscowe obowiązują w południowej części wsi, co należy traktować bardzo korzystnie, ponieważ aktami prawa miejscowego określono sposób kształtowania zabudowy na terenach wcześniej słabo zainwestowanych niezainwestowanych. Kształtowanie polityki przestrzennej w tej części jedynie w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, mogłoby skutkować niekontrolowanym rozlewaniem się zabudowy, wymuszaniem intensyfikacji parametrów urbanistycznych, a także utraceniem układu kompozycyjnego i pogłębieniem chaosu przestrzennego.

Na załączniku graficznym nr 2 poniżej, kolorem pomarańczowym oznaczono zasięgi obowiązujących miejscowych planów na terenie gminy Stegna. Zestawienie to wraz z załącznikiem graficznym nr 8 pokazującym udział obszarów planów według podziału na obręby, pozwoli dogłębnie zanalizować, ocenić i zdecydować o ewentualnych zakresach zmian dokumentów planistycznych.

Obowiązujące plany miejscowe w miejscowości Junoszyno, Jantar czy Stegna skutecznie kształtują politykę przestrzenną miejscowości, ograniczając „wielkomiejskie” plany inwestorów w zakresie kształtowania zabudowy zaburzającej charakter wsi nadmorskich, kosztem „rozlewania się zabudowy poza strefę zwartej zabudowy wsi oraz dążenia do osiągnięcia parametrów zabudowy sprzecznych z lokalną zabudową.

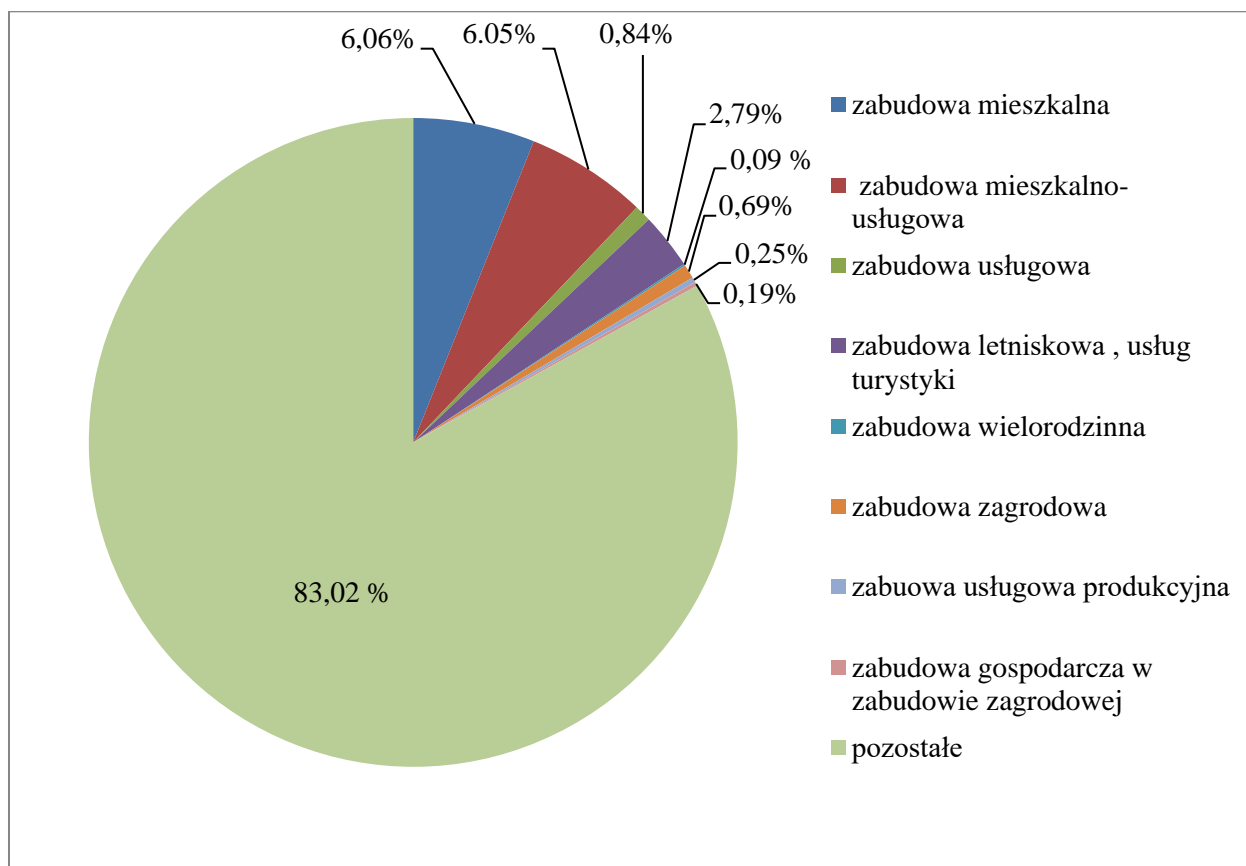
Obręby o najmniejszym procentowym udziale planów miejscowych w stosunku do powierzchni obrębu, to równocześnie obręby o znaczących ograniczeniach w zagospodarowaniu przestrzennym. Gmina Stegna charakteryzuje się bardzo dużym stopniem udziału gruntów rolnych o wysokiej klasie bonitacyjnej, dla której przeznaczenie gruntów rolnych na cele budowlane jest możliwe wyłącznie po uprzednim wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej, możliwej jedynie w toku procedury opracowywania miejscowego planu. Jednocześnie są to obszary o bardzo małym stopniu urbanizacji.

Załącznik graficzny nr 2 – lokalizacja miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego



Źródło: opracowanie własne.

Kolejnym znaczącym ograniczeniem dla zabudowy jest położenie obrębów w strefach zagrożenia powodziowego oraz w strefach depresyjnych, które wskazane są w studium uwarunkowań gminy.



Wykres 3- Udział poszczególnych funkcji

Źródło: opracowanie własne

Lp.	Rodzaj funkcji	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy funkcji w stosunku do całkowitej powierzchni pokrytej planami
1	Zabudowa mieszkalna	189,761	6,06%
2	Zabudowa mieszkalno-usługowa	189,251	6,05%
3	Zabudowa usługowa	26,228	0,84%
4	Zabudowa letniskowa, usług turystyki	87,361	2,79%
5	Zabudowa wielorodzinna	2,779	0,09%
6	Zabudowa zagrodowa	21,878	0,70%
7	Zabudowa usługowa, produkcyjna	8,1377	0,26%
8	Zabudowa gospodarcza w zabudowie zagrodowej	6,051	0,19%
9	Pozostałe funkcje	2599,55	83,02%

Tabela 6 – Powierzchnia funkcji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Źródło: opracowanie własne.

Powyższa analiza nie wykazuje konieczności aktualizacji planów miejscowych ze względów formalno-prawnych. Wszystkie plany zachowują zgodność z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r. oraz ich bieżącą wykładnią (zwłaszcza z zakresem merytorycznym określonym w art. 15. tej ustawy), przy czym wykonane w różnym standardzie zapisu planistycznego. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wypełniają wymóg zgodności funkcjonalnej z polityką przestrzenną zdefiniowaną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Plany zachowują również – w zależności od potrzeb merytorycznych – wymogi formułowane w przepisach odrębnych, bezpośrednio stosowanie ustaleń planistycznych, na etapie badania zgodności planowanej inwestycji z zapisami planu miejscowego przed wydaniem pozwolenia na budowę, nie powinno powodować trudności interpretacyjnych w konkretnych przypadkach dyspozycji planistycznych. Powyższe nie wyklucza zasadności przystąpienia do zmiany uchwalonych planów miejscowych, która powinna podlegać każdorazowemu rozważeniu przez gminę w przypadku wpływu wniosku zainteresowanego podmiotu.

3.3. Analiza wniosków o zmianę i uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W gminie Stegna w latach 2018-2021 zostało zarejestrowanych łącznie 60 wniosków o zmianę lub sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których zestawienie prezentuje tabela nr 8 - wnioski niezgodne ze Studium zostały wyróżnione kolorem czerwonym.

Najwięcej wniosków wpłynęło do nieruchomości gruntowych w obrębie Jantar. Zauważyć należy również, iż w przypadku 2 złożonych wniosków rozpoczęto i zakończono procedurę planistyczną (co stanowi 6,66% ogółu wniosków), dla 4 wniosków przystąpiono do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Liczba złożonych wniosków jest o ok. 27% wyższa aniżeli w poprzednim okresie bilansowym, tj. za lata 2014-2017. Wartości połówkowe w tabeli dotyczą wniosków o przystąpienie do sporządzania prac planistycznych dla liniowych obiektów infrastruktury elektroenergetycznej przebiegających przez różne obręby.

Lp.	Obręb	2018	2019	2020	2021	Razem
1	Bronowo	0	0		0	0
2	Chełmek	0	0	1/2	0	0,5
3	Chorażówka	0	0		0	0
4	Drewnica	3	1	3	3	10
5	Dworek	0	0	1/2	0	0,5
6	Głobica	0	0	0	0	0

7	Izbiska	0	0	0	0	0
8	Jantar	10	5	12	4	31
9	Junoszyno	0	0	2	0	2
10	Mikoszewo	1	0	2	2	5
11	Niedźwiedzica	0	0	1/2	0	0,5
12	Przemysław	0	0	0	2	2
13	Rybina	0	0	0	0	0
14	Stegna	1	3	0	2	6
15	Stegienka	0	0	0	0	0
16	Stobiec	0	0	1/2	0	0,5
17	Świerznica	0	0	0	0	0
18	Tujsk	0	0	0	0	0
19	Żuławki	0	0	1	1	2
	Razem	15	9	22	15	60

Tabela 7– Wykaz liczby złożonych wniosków według nazwy obrębu

Źródło: opracowanie własne

Wśród złożonych wniosków w większości dominują te o zmianę obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wnioski o sporządzenie miejscowego planu, dotyczą głównie przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych pod tereny inwestycyjne – przede wszystkim mieszkaniowe.

Typ wniosku	Liczba	%
Zmiana mpzp	21	35
Częściowo zmiana mpzp/zmiana parametrów	21	35
Sporządzenie mpzp	18	30
Razem	60	100

Tabela 8 – Liczba wniosków według typu

Źródło: opracowanie własne

W zakresie wnioskowanych funkcji zdecydowanie przeważają zarówno wnioski dotyczące zmiany parametrów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które związane są z korektami parametrów zabudowy, linii zabudowy, budowy infrastruktury etc. Ponad 1/3 wniosków dotyczących lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, co stanowi 35 % wszystkich wniosków dotyczących zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zarejestrowano jeden wniosek o zmianę przeznaczenia z terenu zabudowy mieszkaniowej w Stegnie na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Pozostałe wnioski dotyczą funkcji mieszanych usługowo-mieszkaniowych, a także zabudowy związanej z turystyką i zabudową lotniskową.

2018								
Lp.	Od kogo wpłynął	Data wpływu	Obręb	Nr działki	Wnioskowane przeznaczenie	Wnioskowane zmiany	Zgodność ze studium	Uwagi
1	Osoba fizyczna	09.08. 2018	Jantar	109/1	UT	Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	+	
2	Osoba fizyczna	31.08. 2018	Jantar	150	UT	Zmiana parametrów zabudowy	+	
3	Osoba fizyczna	06.09. 2018	Jantar	537/5, 537/4	MU	Zmiana parametrów zabudowy	+	
4	Osoba fizyczna	12.10. 2018	Jantar	518	ML	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	+	
5	Osoba fizyczna	12.10. 2018	Mikoszewo	229	MU, ML	Zmiana parametrów zabudowy	+	
6	Osoba fizyczna	22.11. 2018	Jantar	187	MNU/U	Zmiana parametrów zabudowy	+	
7	Osoba fizyczna	27.11. 2018	Drewnica	162/1, 162/2	MN	Zmiana funkcji z MNR, zmiana parametrów zabudowy	+	
8	Osoba fizyczna	28.11. 2018	Drewnica	162/3, 162/4, 162/5, 162/6, 162/7, 162/8	MN	Zmiana funkcji z MNR, zmiana parametrów zabudowy	+	
9	Osoba fizyczna	05.12. 2018	Jantar		UT	Zmiana parametrów zabudowy	+	
10	Osoba fizyczna	05.12. 2018	Jantar		UT	Zmiana parametrów zabudowy	+	
11	Osoba fizyczna	05.12. 2018	Jantar		UT	Zmiana parametrów zabudowy	+	
12	Osoba fizyczna	05.12. 2018	Jantar		UT	Zmiana parametrów zabudowy	+	
13	Osoba fizyczna	05.12. 2018	Jantar		UT	Zmiana parametrów zabudowy	+	
14	Osoba fizyczna	14.12. 2018	Drewnica	427	MN	Zmiana funkcji z MNR, zmiana parametrów zabudowy	+	
15	Osoba fizyczna	31.12. 2018	Stegna	1595/4	MN	Zmiana parametrów zabudowy	+	

2019								
Lp.	Od kogo wpłynął	Data wpływu	Obręb	Nr działki	Wnioskowane przeznaczenie	Wnioskowane zmiany	Zgodność ze studium	Uwagi
1	Abrava Sp. z o.o.	04.02. 2019	Stegna	849/3, 849/4, 849/5, 849/6, 849/12, 849/13	U	Zmiana przeznaczenia terenu, zmiana parametrów zabudowy w obowiązującym planie	+	<i>Wniosek zrealizowano, zgodnie z punktem nr 9</i>
2	Osoba fizyczna	12.06. 2019	Stegna	789/2	MN	Zmiana funkcji z MNU	+	
3	Nadleśnictwo Elbląg	28.06. 2019	Jantar	53/3, 52/1	U, UT	Zmiana funkcji z ZL/UT, zmiana parametrów zabudowy	+	
4	Gminny Ośrodek Kultury w Stegnie	19.08. 2019	Jantar	102	U, UT	Zmiana funkcji z KP	+	
5	Osoba fizyczna	29.08. 2019	Jantar	109/1	UT	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	+	W trakcie sporządzania
6	OSP Jantar		Jantar	515/3	U	Zmiana parametrów zabudowy obowiązującego planu	+	W trakcie sporządzania
7	Sołectwo Jantar	30.09. 2019	Jantar	przed podziałem dz. 634/2, 634/1 po podziale dz. nr dz. 634/8, 634/9	KP	Zmiana przeznaczenia terenu z MW, (w obowiązującym planie teren oznaczony symbolem KPP53, U52)	+	W trakcie sporządzania
8	Osoba fizyczna	15.11. 2019	Drewnica	524/2, 524/38	MNw	Zmiana przeznaczenia terenu z MNw, KDW	+	W trakcie sporządzania
9	Abrava Sp. z o.o.	19.12. 2019	Stegna	849/3, 849/4, 849/5, 849/6, 849/7, 849/8, 849/9, 849/10, 849/11, 849/12	U	Zmiana przeznaczenia terenu, zmiana parametrów zabudowy w obowiązującym planie (kontynuacja wniosku nr 1 o zmianę miejscowego planu z 2018r.)	+	<i>Wniosek zrealizowany</i> <i>Uchwała XXVIII/270/2021 z dnia 2021-09-24 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stegna - Centrum</i>

*Publikacja:
Dz. Urz. Woj.
Pomorskiego
z dnia
28 października
2021r.
poz. 3851*

2020

Lp.	Od kogo wpłynął	Data wpływu	Obręb	Nr działki	Wnioskowane przeznaczenie	Wnioskowane zmiany	Zgodność ze studium	Uwagi
1	Energa Operator Sp.z o.o.	10.02. 2020	Stobiec, Chełmek		Budowa linii 110kV	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	+	<p><i>Wniosek zrealizowano</i></p> <p><i>Uchwała XXXVII/340/2022 z dnia 2022-04-29 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębów geodezyjnych: Stobiec i Chełmek</i></p> <p><i>Publikacja: Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 7 czerwca 2022r. poz. 2243</i></p>
2	Osoba fizyczna	28.02. 2020	Mikoszewo	181/18		Zmiana przeznaczenia terenu, zmiana parametrów zabudowy w obowiązującym planie	+	
3	Osoba fizyczna	04.03. 2020	Jantar	557	ML	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	-	
4	Osoba fizyczna	02.06. 2020	Drewnica	162/5	MNR	Zmiana parametrów zabudowy w obowiązującym planie	+	
5	Osoba fizyczna	20.08. 2020	Jantar	109/1	ML	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	+	
6	Osoba fizyczna	01.09. 2020	Drewnica	162/5	MNR	Zmiana parametrów zabudowy w obowiązującym planie	+	

7	Osoba fizyczna	28.09.2020	Drewnica	401/2	MN	Zmiana przeznaczenia terenu z MNR	+	
8	Osoba fizyczna	29.10.2020	Żuławki	217/6	MR	Zmiana przeznaczenia terenu z R	+	
9	Osoba fizyczna	02.12.2020	Mikoszewo	239/30, 239/31	MN,ML	Zmiana parametrów zabudowy w obowiązującym planie MN/U	+	
10	Osoba fizyczna	03.12.2020	Junoszyño	36	MN	Zmiana parametrów zabudowy w obowiązującym planie z ML	+	
11	Osoba fizyczna	04.12.2020	Junoszyño	32	MN	Zmiana parametrów zabudowy w obowiązującym planie z ML	+	
12	Osoba fizyczna	14.12.2020	Jantar	387/13	MN	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	-	
13	Osoba fizyczna	17.12.2020	Jantar	387/18	MN	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	-	
14	Osoba fizyczna	21.12.2020	Jantar	387/14	MN	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	-	
15	Osoba fizyczna	22.12.2020	Jantar	387/24	MN	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	-	
16	Osoba fizyczna	23.12.2020	Jantar	387/2	MN	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	-	
17	Osoba fizyczna	26.12.2020	Dworek, Niedźwiedzica		Linia 110 kV	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	+	
18	Osoba fizyczna	28.12.2020	Jantar	387/17	MN	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	-	
19	Osoba fizyczna	28.12.2020	Jantar	387/19	MN	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	-	
20	Osoba fizyczna	29.12.2020	Jantar	387/42	MN	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	-	
21	Osoba fizyczna	29.12.2020	Jantar	387/45	MN	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	-	

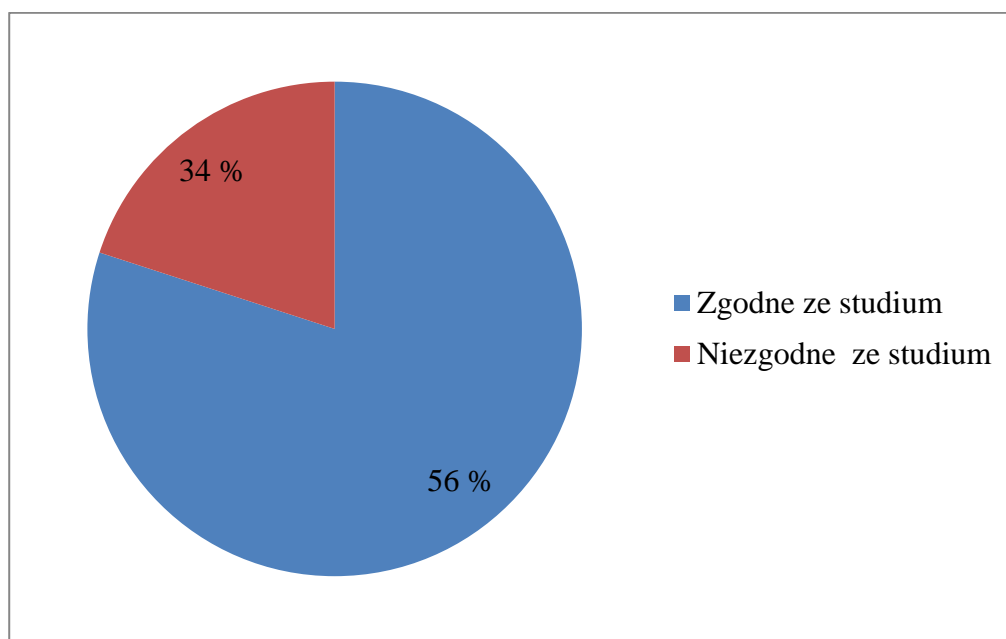
22	Osoba fizyczna	28.12.2020	Jantar	387/31	MN	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	-	
2021								
Lp.	Od kogo wpłynął	Data wpływu	Obręb	Nr działki	Wnioskowane przeznaczenie	Wnioskowane zmiany	Zgodność ze studium	Uwagi
1	Osoba fizyczna	07.01.2021	Drewnica	162/6	MN, UT	Zmiana przeznaczenia z MNR, zmiana parametrów zabudowy	+	
2	Osoba fizyczna	29.01.2021	Drewnica	162/8	MNR	Zmiana parametrów zabudowy	+	
3	Osoba fizyczna	18.02.2021	Przemysław	114/3	Mn	Zmiana przeznaczenia z MNR	+	
4	Osoba fizyczna	25.02.2021	Drewnica	162/4	MNR	Zmiana parametrów zabudowy w obowiązującym planie	+	
5	Osoba fizyczna	17.03.2021	Przemysław	110/1	MN	Zmiana przeznaczenia z R	+	
6	Osoba fizyczna	28.05.2021	Stegna	teren MU2	MU2	Zmiana parametrów zabudowy	+	
7	Osoba fizyczna	26.04.2021	Stegna	30MN/U	MWU	Zmiana funkcji zabudowy z MN na MW wraz ze zmianą parametrów zabudowy	+	
8	DINO Polska SA	24.06.2022	Mikoszewo	222	6U	Zmiana parametrów zabudowy	+	
9	Osoba fizyczna	11.08.2021	Mikoszewo	110		Zmiana linii zabudowy	+	
10	Osoba fizyczna	09.08.2021	Jantar	109/1	ML	Uchwalenie miejscowego planu	+	
11	Osoba fizyczna	01.09.2021	Jantar	167/1	MN/U	Zmiana funkcji zabudowy z UT wraz ze zmianą parametrów zabudowy	+	
12	Osoba fizyczna	06.09.2021	Żuławki	148/1,149	MN	Zmiana parametrów zabudowy	+	
13	Osoba fizyczna	12.10.2021	Jantar	387/13	MN	Uchwalenie miejscowego planu	-	
14	Sołectwo Jantar	04.11.2021	Jantar	teren szkoły U4	Uo	Zmiana i ustalenie parametrów terenu dopuszczających inne wykorzystanie terenu niż teren oświaty	+	

*Tabela 9 - Zestawienie wniosków o sporządzenie/zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna
Źródło: opracowanie własne*

Spośród 60 wniosków 48 są zgodne całkowicie ze studium, a 12 złożonych wniosków jest niezgodne z obowiązującym dokumentem.

Typ wniosku	Liczba	%
Zgodne ze studium	48	56
Niezgodne ze studium	12	34
SUMA	60	100

Tabela 10 – Liczba wniosków według typu zgodności z dokumentem studium
Źródło: opracowanie własne



Wykres 4 - Udział procentowy wniosków pod względem zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy według liczby wniosków
Źródło: opracowanie własne

Na załączniku graficznym nr 9 przedstawiono łączne zestawienie wniosków o zmianę/sporzządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na załącznikach nr 3-7 przedstawiono punktowe rozmieszczenie obszarów wnioskowanych o zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym w gminie Stegna.

Należy również podkreślić fakt, że część złożonych wniosków była ponawiana w kolejnych latach stąd oznaczono je na mapie tylko raz, nie oznaczono również wniosków o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla inwestycji liniowych związanych z lokalizacją sieci elektroenergetycznych.

Załącznik nr 3

Lokalizacja wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Drewnica, Przemysław – opracowanie własne



Załącznik nr 4

Lokalizacja wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar
– opracowanie własne



Załącznik nr 5

Lokalizacja wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Junoszyno
– opracowanie własne



Załącznik nr 6

Lokalizacja wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mikoszewo -
– opracowanie własne



Załącznik nr 7

Lokalizacja wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stegna -
– opracowanie własne



3.4. Ocena w postępowaniu w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W trakcie opracowywania niniejszej analizy w na terenie gminy Stegna prowadzono 4 procedury sporządzenia bądź zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o łącznej powierzchni ok. 77,56 ha. Punktowe zmiany miejscowego planu są odpowiedzią na zmieniające się warunki przestrzenne i potrzeby inwestorów.

Procedowane uchwały w trakcie przeprowadzenia niniejszej analizy:

- 1) *Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar dla terenu działek nr 102 oraz 634/6 obręb Jantar. Uchwała nr XXIII/226/2021 Rady Gminy Stegna z dnia 05.03.2021r. Powierzchnia opracowania: 1,04 ha;*
- 2) *Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stegna pomiędzy ulicami Grunwaldzka, Powstańców Warszawy, Bukowa i ulicą Lipowa, Morska;
Uchwała nr XXIII/225/2021 Rady Gminy Stegna z dnia 05.03.2021r. Powierzchnia opracowania: 12,98 ha;*
- 3) *Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Drewnica Uchwała nr XXIII/224/2021 Rady Gminy Stegna z dnia z 05.03.2021r. Powierzchnia opracowania: 73,43 ha.*
- 4) *Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar dla terenu działki nr 515/3 obręb Jantar. Uchwała nr XXIV/244/2021 Rady Gminy Stegna z dnia 18 maja 2021r. Powierzchnia opracowania: 0,1184 ha.*

3.5. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Kompleksowa analiza dokumentów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pozwala na stwierdzenie, że w gminie konsekwentnie realizuje się działania w zakresie obejmowania coraz większej powierzchni gminy planami miejscowymi.

Analiza procentowego pokrycia powierzchni gminy planami miejscowymi nie odzwierciedla pełnego obrazu stanu jej zagospodarowania. Planami miejscowymi pokryte są najważniejsze obszary zainwestowania kluczowych miejscowości pasa nadmorskiego określonych w studium jako TMN - Turystyczne Miejscowości Nadmorskie.

W trakcie obowiązuje kadencji, a także jak wskazują wcześniejsze analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - nie podjęto prac nad przygotowaniem wieloletniego programu

sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, natomiast również w poprzedniej analizie wskazuje się na tereny i zagadnienia istotne z punktu widzenia rozwoju gminy, które z uwagi na specyfikę regionu wymagają uwagi i równoległego spojrzenia. W obowiązującym dokumencie studium wskazano, że na terenie gminy Stegna nie wskazuje się obszarów do opracowania planów miejscowych na podstawie przepisów odrębnych, a także nie wskazuje się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Wykazano również obszar żuławy stegieńskiej, do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, celem jego wyłączenia z zabudowy. W tym ostatnim przypadku gmina przystąpiła do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w części obrębów Bronowo, Dworek, Niedźwiedzica, Żuławki - na podstawie uchwały nr XL/354/2022 z dnia 20.06.2022r.

W porównaniu do poprzedniej analizy przeprowadzonej w latach 2014-2017 opracowano plan dla uzupełnienia strefy osadniczej 3.1 (w północnej części) wsi Przemysław.

Z uwagi na to, że opracowania planistyczne są kosztowne oraz wymagają długotrwałych procedur wynikających z przepisów prawnych, sporządzanie planów należy podzielić na etapy, a także opracowania przygotowawcze przed rozpoczęciem prac planistycznych, które pozwalają na zabezpieczenie źródeł finansowania prac planistycznych oraz uwzględnienia skutków finansowych realizacji ustaleń planów miejscowych. Przy analizie prac planistycznych należy położyć nacisk na rozkład przestrzenny wniosków do planu oraz zasięg przestrzenny gruntów podlegających prawnej ochronie. Dla ekonomicznie uzasadnionego gospodarowania przestrzenią wskazane jest aby granicami planu objąć całe strefy, z uwzględnieniem terenów, na których ogranicza się zabudowę lub wręcz jej zakazuje.

Istotnym ograniczeniem przy sporządzaniu planów miejscowych jest doprecyzowanie ustaleń z zakresu i zasad ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego. Studium wskazuje na utworzenie stref ochrony historycznych układów ruralistycznych wskazanych dla miejscowości Mikoszewo, Junoszyno, Stegna, Rybina, Tujsk, Przemysław i Niedźwiedziówka.

Dodatkowo dla miejscowości Mikoszewo, Junoszyno i Stegna dokument studium wskazuje na utworzenie stref ochrony ekspozycji zabytkowych układów ruralistycznych, czyli stref wyłączonych z zabudowy. Granice stref jak również zasady zagospodarowania czyli nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia uszczegółowione na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mogą być podstawą konfliktów społecznych i roszczeń w stosunku do gminy. Jednocześnie ustalenia dotyczące zakresu i zasad ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego w strefach ochrony konserwatorskiej np. wykluczenie obiektów dysharmonizujących krajobraz kulturowy (np. obiekty tymczasowe – sezonowe, domki letniskowe etc.), w tym ograniczenia, dopuszczenia, nakazy i zakazy możliwości ich lokalizacji oraz określenie

ich parametrów. Takie działania bezsprzecznie sprzyjają prowadzeniu polityki przestrzennej gminy i zapewniają ochronę otoczenia, z drugiej strony mogą powodować napięcia i konflikty społeczne.

Niżej wymienione zostały tereny i cele, które powinny mieć priorytet, a także w celu zachowania ciągłości polityki przestrzennej zostały uwzględnione w poprzedniej analizie w latach 2014-2017, należą do nich:

- 1) opracowanie miejscowych planów w oparciu o strategię rozwoju gminy, a także innych dokumentów tematycznych, np. programu rewitalizacji, uchwały reklamowej itp.;
- 2) opracowanie dokumentów planistycznych w kontekście kluczowych dla gminy inwestycji;
- 3) opracowanie miejscowych planów w związku ze zmianami wynikających ze zmiany statusu prawnego niektórych obszarów czy obiektów (np. obszary, obiekty wpisane do rejestru zabytków);
- 4) opracowanie planów dla pozostałej części miejscowości Stegna, z uwagi na największe przełożenie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwoleń na budowę;
- 5) opracowanie planów lub zmiany planów obowiązujących dla przygotowania terenów inwestycyjnych na obszary wnioskowane przez inwestorów, o ile wnioskowana zabudowa i zagospodarowanie nie narusza ustaleń studium;
- 6) opracowanie planu dla realizacji zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej w miejscowościach Tujsk, Rybina i Izbiska;
- 7) opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na potrzeby lokalizacji farmy fotowoltaicznej zgodnie z zapisami studium w południowo-wschodniej części gminy;
- 8) opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na cały obszar Żuław Stegieńskich, celem wyłączenia ich z zabudowy;
- 9) opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów wykluczających zabudowę mieszkaniową – jak np. strefy wokół elektrowni wiatrowych, itp.;
- 10) opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów wykluczających zabudowę w ogóle.

4. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy tj. odpowiednio:

- 1) w przypadku inwestycji celu publicznego – decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) w pozostałych przypadkach decyzje o warunkach zabudowy.

Decyzje o warunkach zabudowy to swego rodzaju zamiennik dla zagadnień funkcjonalno-przestrzennych zgodnych z kierunkami polityki przestrzennej wyrażonymi w studium gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (decyzje lokalizacyjne nie muszą spełniać warunku zgodności ze studium gminy oraz niezbędnych wymogów kształtowania polityki przestrzennej – odpowiednio: art. 56 oraz 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Tym samym w zakresie kształtowania przestrzeni oraz wpływu na funkcje danego obszaru, decyzje o warunkach zabudowy również wymagają analizy w celu oceny stanu zagospodarowania. Należy podkreślić, iż decyzja lokalizacyjna może być wydana niezależnie od posiadania przez wnioskującego prawa do nieruchomości. W ten sposób wyraża często chęć sprawdzenia przez inwestorów określonych funkcji i maksymalnych parametrów dla planowanej inwestycji i nie do końca stanowi wierne odzwierciedlenie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Otrzymanie takiej decyzji nie stanowi często warunków wystąpienia przez inwestora o otrzymanie pozwolenia na budowę. Często decyzje o warunkach zabudowy mogą być stosowane wyłącznie do podziałów geodezyjnych działek lub uzyskania wyższej ceny przy sprzedaży nieruchomości objętej taką decyzją.

Przeanalizowano dane wynikające z rejestrów decyzji stanowiących dokumentację będącą przedmiotem analiz w tym zakresie. Przedstawione zestawienia w dalszej części opracowania - stworzono w oparciu o zgromadzone dane.

W analizowanym okresie w latach 2018-2021 na terenie gminy Stegna wszczęto łącznie 346 postępowań o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, które w 23 przypadkach zakończyły się umorzeniem, odmówiono wydania 46 decyzji o warunkach zabudowy, bez rozpatrzenia pozostawiono 28 decyzji. W związku z powyższym, w badanym okresie wydano 261 decyzji o warunkach zabudowy (ponad 86% wszystkich wydanych decyzji) oraz 58 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Przeciętnie decyzje odnoszące się do celów publicznych stanowiły ok. 18,23% ogółu wydawanych decyzji lokalizacyjnych.

Lp.	Nazwa obrębu	Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy	Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	Łączna liczba wydanych decyzji
1	Bronowo	16	3	19
2	Chełmek	1	0	1
3	Chorażówka	1	0	1
4	Drewnica	5	3	8
5	Dworek	8	0	8
6	Głobica	2	1	3
7	Izbiska	8	1	9
8	Jantar	2	4	6
9	Junoszyno	18	2	20
10	Mikoszewo	14	5	19
11	Niedźwiedzica	5	0	5
12	Przemysław	2	2	4
13	Rybina	27	1	28
14	Stegna	104	22	126
15	Stegienka	13	3	16
16	Stobiec	6	0	6
17	Świerznica	1	1	2
18	Tujsk	18	6	24
19	Żuławki	11	2	13
Razem		261	58	318

Tabela 11 – Łączne zestawienie decyzji i warunkach zabudowy i decyzji celu publicznego wg obrębów w latach 2018-2021

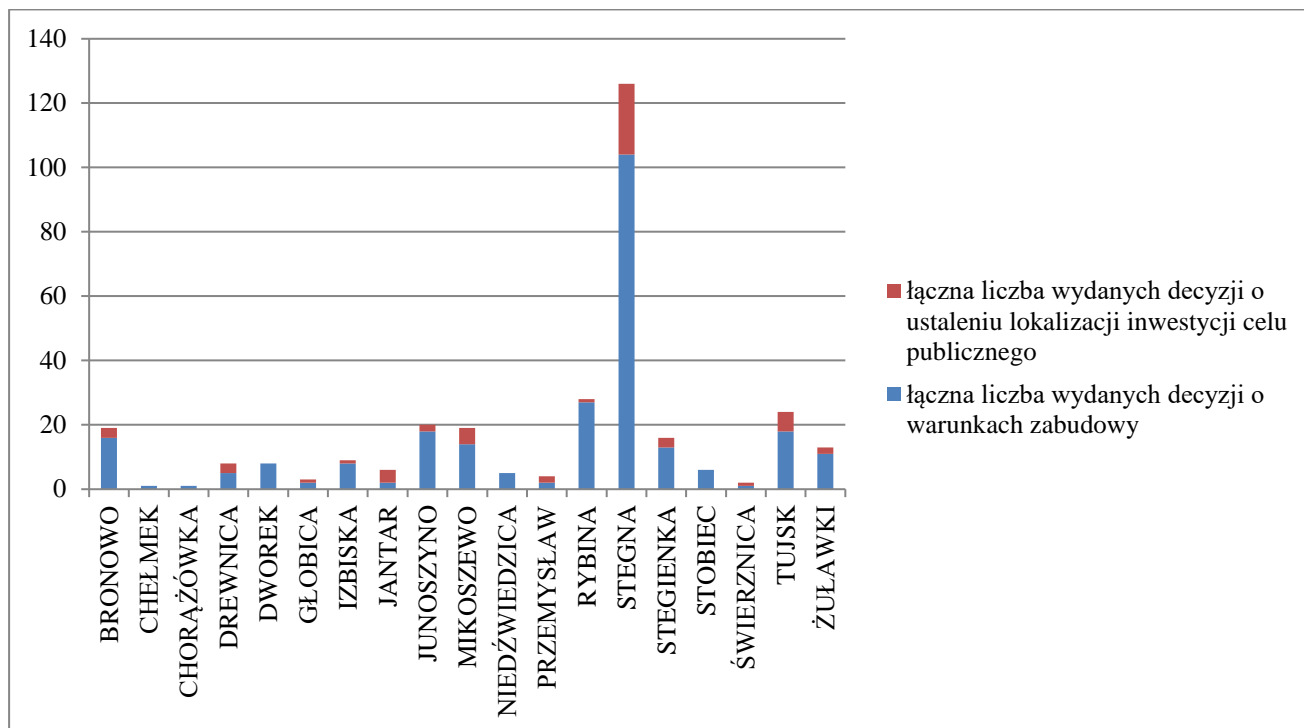
Źródło: opracowanie własne

Zdecydowana większość decyzji była wydana dla Stegny, dla której dynamika procesów inwestycyjnych jest największa. Pozostałe obręby takie jak Bronowo, Junoszyno, Mikoszewo, Tujsk prezentują zbliżoną ilość działań inwestycyjnych.

Zestawienie to wraz z załącznikiem graficznym nr 10 pokazującym rozmieszczenie wydanych decyzji wg obrębów pozwoli dogłębnie zanalizować, ocenić i zdecydować o ewentualnych zakresach zmian dokumentów planistycznych.

W przypadku innych obrębów zabudowa kształtowana jest w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego np. Drewnica, Przemysław, Mikoszewo, Jantar, a co za tym idzie dynamika i sposób powstawania jest łatwiejszy do kontrolowania. Dodatkowo zabudowa rozwija się, w oparciu o wykształcony układ komunikacyjny.

Poniższy wykres prezentuje strukturę ilościową decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych przez gminę Stegna w latach 2018-2021 w odniesieniu do obrębów.



Wykres 5 - Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz o lokalizacji inwestycji celu publicznego w gminie Stegna w latach 2018-2021

Źródło: opracowanie własne

Lp.	Nazwa obrębu	2018	2019	2020	2021	Razem
1	Bronowo	3	3	3	7	16
2	Chełmek	0	0	0	1	1
3	Chorażówka	0	1	0	0	1
4	Drewnica	0	3	1	1	5
5	Dworek	1	1	2	3	8
6	Głobica	1	0	0	1	2
7	Izbiska	2	1	1	4	8
8	Jantar	0	1	0	1	2
9	Junoszyno	2	2	2	12	18
10	Mikoszewo	5	1	4	4	14
11	Niedźwiedzica	1	2	2	0	5
12	Przemysław	0	1	1	0	2
13	Rybina	5	8	6	8	27
14	Stegna	26	24	20	34	104
15	Stegienka	5	1	3	4	13
16	Stobiec	2	1	1	2	6
17	Świerznica	1	0	0	0	1
18	Tujsk	2	0	5	10	17
19	Żuławki	6	4	0	1	11
	Razem	61	55	53	92	261

Tabela 12 – Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy wg obrębów ewidencyjnych

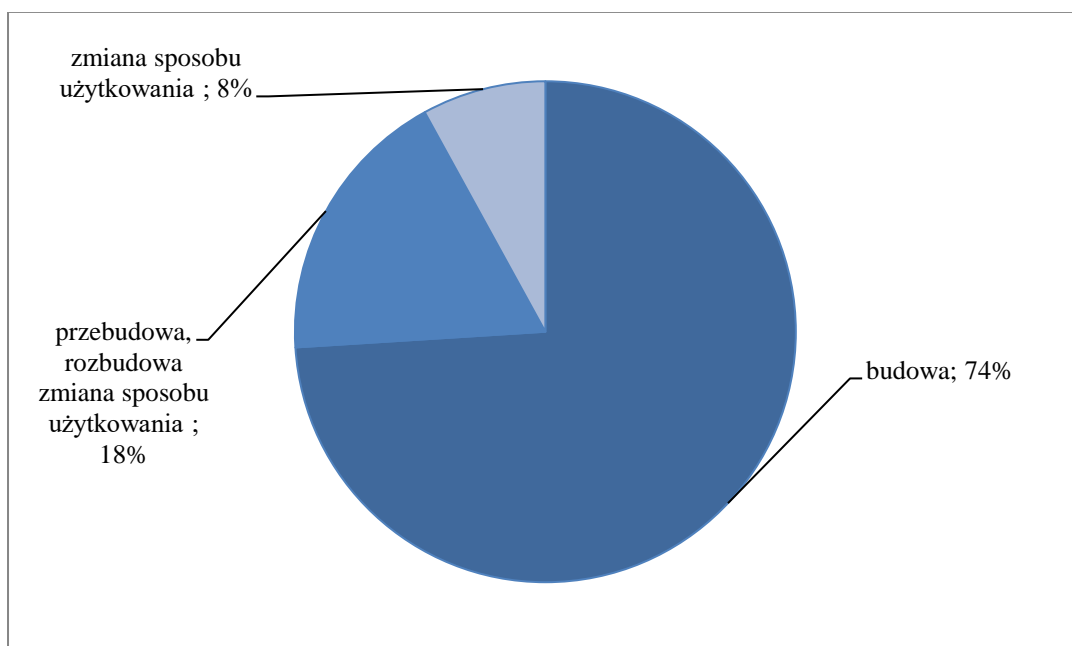
Źródło: opracowanie własne

W porównywalnych pełnych latach poddanych analizie w odniesieniu do ostatnio przeprowadzonej analizy nie nastąpił wyraźny wzrost liczby wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Lokalizacja wydawanych decyzji również nie uległa zmianie, na pierwszym miejscu znajduje się Stegna następnie obręby Rybina, Junoszyno i Mikoszewo. Wydawane decyzje dotyczyły w szczególności mieszkalnictwa jednorodzinnego, w tym zwłaszcza w odniesieniu do inwestycji polegających na budowie budynków mieszkalnych.

Kategoria funkcjonalna	2018	2019	2020	2021	Razem
Budowa	50	36	38	72	196
Przebudowa rozbudowa Nadbudowa	8	14	13	12	47
Zmiana sposobu użytkowania	3	5	2	9	19
Razem	61	55	53	92	261

Tabela 13 – Kategorie funkcjonalne wydanych decyzji

Źródło: opracowanie własne



Wykres 6 – Kategorie funkcjonalne wydanych decyzji w latach 2018-2022

Źródło: opracowanie własne

Zależności pomiędzy rodzajami funkcji na jakie były wydane decyzje o warunkach zabudowy przedstawia tabela poniżej. Powyższy wykres nr 6 prezentuje analizę według typu funkcjonalnego wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Ponad 52,10% decyzji wydanych zostało na budowę nowych budynków, co wiąże się z dużym ruchem inwestycyjnym w niektórych częściach gminy.

Decyzje dot. budowy, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków	2018	2019	2020	2021	Razem	Wskaźnik procentowy
Zabudowa mieszkalna	36	27	17	56	136	52,11%
Zabudowa mieszkalno-usługowa	0	1	1	3	5	1,91%
Zabudowa usługowa	11	2	3	3	19	7,27%
Zabudowa letniskowa , usług turystyki	1	2	6	8	17	6,51%
Zabudowa wielorodzinna	1	1	1	1	4	1,53%
Zabudowa zagrodowa	0	13	3	14	30	11,50%
Zabudowa usługowa produkcyjna	0	0	1	3	3	1,15%
Zabudowa gospodarcza w zabudowie zagrodowej	4	8	6	2	20	7,66%
Zmiana sposobu użytkowania na teren zabudowy mieszkaniowej	5	2	1	2	10	0,38%
Pozostałe decyzje	3	0	14	0	17	6,51%
Razem	61	55	53	92	261	100%

Tabela 14 - Wydane decyzje o warunkach zabudowy w latach 2018-2021 w podziale funkcjonalnym przeznaczenia terenu według liczby decyzji

Źródło: opracowanie własne

Największa koncentracja wydanych decyzji na terenie gminy, dotyczyła obrębów: Stegna (103), Stegienka (29), Junoszyno (24), Mikoszewo (19). Należy podkreślić, że duży wpływ na ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy ma fakt występowania na obszarze gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy czym mimo objęcia obszaru zainwestowania wsi Stegna miejscowymi planami zagospodarowania ilość decyzji o warunkach zabudowy oraz celu publicznego jest największa. Co świadczy o dużej sile rozwojowej miejscowości.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w znaczny sposób ograniczają ilość wydawanych decyzji i wpływają na ograniczenie chaosu przestrzennego często spowodowanego nadmierną ilością wydawanych decyzji.

Wg przeznaczenia terenu ponad połowa wydanych decyzji związana była z rozwojem funkcji mieszkalnej (52,11%), przy czym najmniejszy udział z mieszkalnictwem wielorodzinnym (zaledwie 1,53%). Istotną rolę odgrywały również decyzje związane z usługami komercyjnymi (ok. 7,27% decyzji), osobno wyodrębniono usługi turystyki i rekreacji indywidualnej (6,51 %).

Ze względu na wiejski charakter gminy decyzje odnoszące się do rozwoju oraz kształtowania funkcji rolniczej - zaobserwowano zwiększony ruch w zakresie w budowy nowych siedlisk (11,50%), a także w wymiarze produkcyjnym związanym z rozwijaniem zabudowy gospodarczej (7,66%), stanowią razem niemal 1/5 wydanych decyzji. Ostatnia kategoria to pozostałe decyzje, związane były z kategorią funkcjonalną (6,51%), nie zmieniały wiodącego przeznaczenia terenu.

Analizując wydane decyzje dotyczące nowej zabudowy pod względem zgodności z przyjętą polityką przestrzenną gminy stwierdzono, że decyzje były wydawane zgodnie z zasadami prowadzonej polityki przestrzennej i stanowiły uzupełnienie istniejących struktur osadniczych.

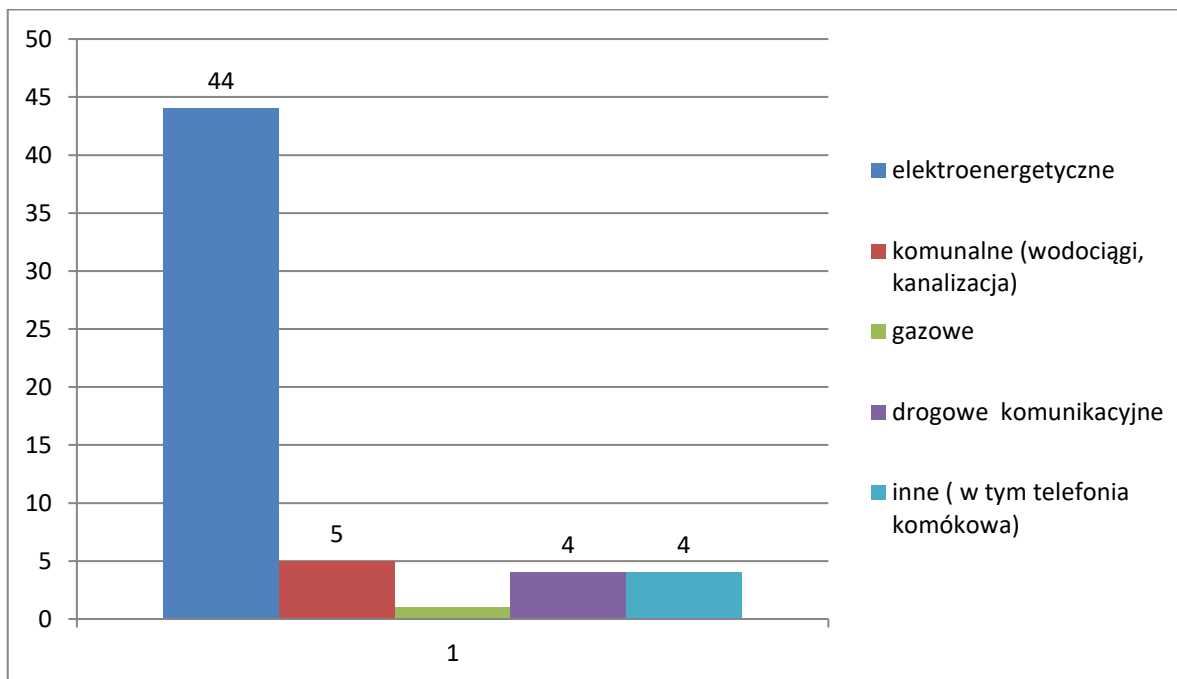
Podział funkcjonalny decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego ze względu na cel decyzji jest zdominowany przez inwestycje elektroenergetyczne, które stanowią 76% wszystkich decyzji celu publicznego. Inwestycje z zakresu instalacji wodociągowych i kanalizacyjnych zostały zakwalifikowane jako jedna grupa inwestycji komunalnych i stanowią one 9% wydanych decyzji, pozostałe decyzje dotyczą infrastruktury drogowej oraz decyzji związanych z inwestycjami w zakresie telefonii komórkowej, obie kategorie stanowią po 7% wydanych decyzji. Najmniejszą część decyzji stanowią, te pod rozwój sieci gazowej 1%. Nie zaobserwowano tendencji wzrostu liczby wydawanych decyzji celu publicznego.

Rodzaj wydanej decyzji celu publicznego	2018	2019	2020	2021	Razem	Wskaźnik procentowy
Elektroenergetyczne	15	11	10	8	44	76%
Komunalne (wodociągi, kanalizacja)	1	1		2	5	9%
Gazowe	1				1	1%
Drogowe komunikacyjne	1	1	2		4	7%
Inne (w tym inwestycje w zakresie masztu telefonii komórkowej)	1	1	1	1	4	7%
Razem	19	14	13	11	58	100

Tabela 15 - Wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2018-2021 w podziale funkcjonalnym według liczby decyzji

Źródło: opracowanie własne

W analizowanym okresie w latach 2018-2021 na terenie gminy Stegna nie zostały wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim udzielone przez Marszałka Województwa Pomorskiego w myśl art. 57 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 503 ze zm.), a także decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych udzielone przez Wojewodę Pomorskiego, zgodnie z art.57 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 503 ze zm.).



Wykres 7 – Podział decyzji celu publicznego ze względu na cel decyzji w latach 2018-2021

Źródło: opracowanie własne

5. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI POZWOLEŃ NA BUDOWĘ

Średnia roczna liczba wydawanych pozwoleń na budowę w porównaniu do poprzedniej analizy miała tendencję rosnącą. W analizowanym okresie 2018-2021 najwięcej pozwoleń wydano w 2019 roku, w którym zgodnie z Tabelą nr 16, w zestawieniu zbiorczym ujęto jako inne/pozostałe. W tym przypadku, należy je rozumieć jako inwestycje infrastrukturalne, związanych z rozbudową infrastruktury komunalnej. Szczególnie w roku 2019 przewaga dotyczyła budowy sieci gazowej w ramach zadania związanego z gazyfikacją Mierzei Wiślanej.

W kwestii pozwoleń wydawanych dla strefy mieszkaniowej czy usługowej liczba pozwoleń kształtowała się na podobnym poziomie.

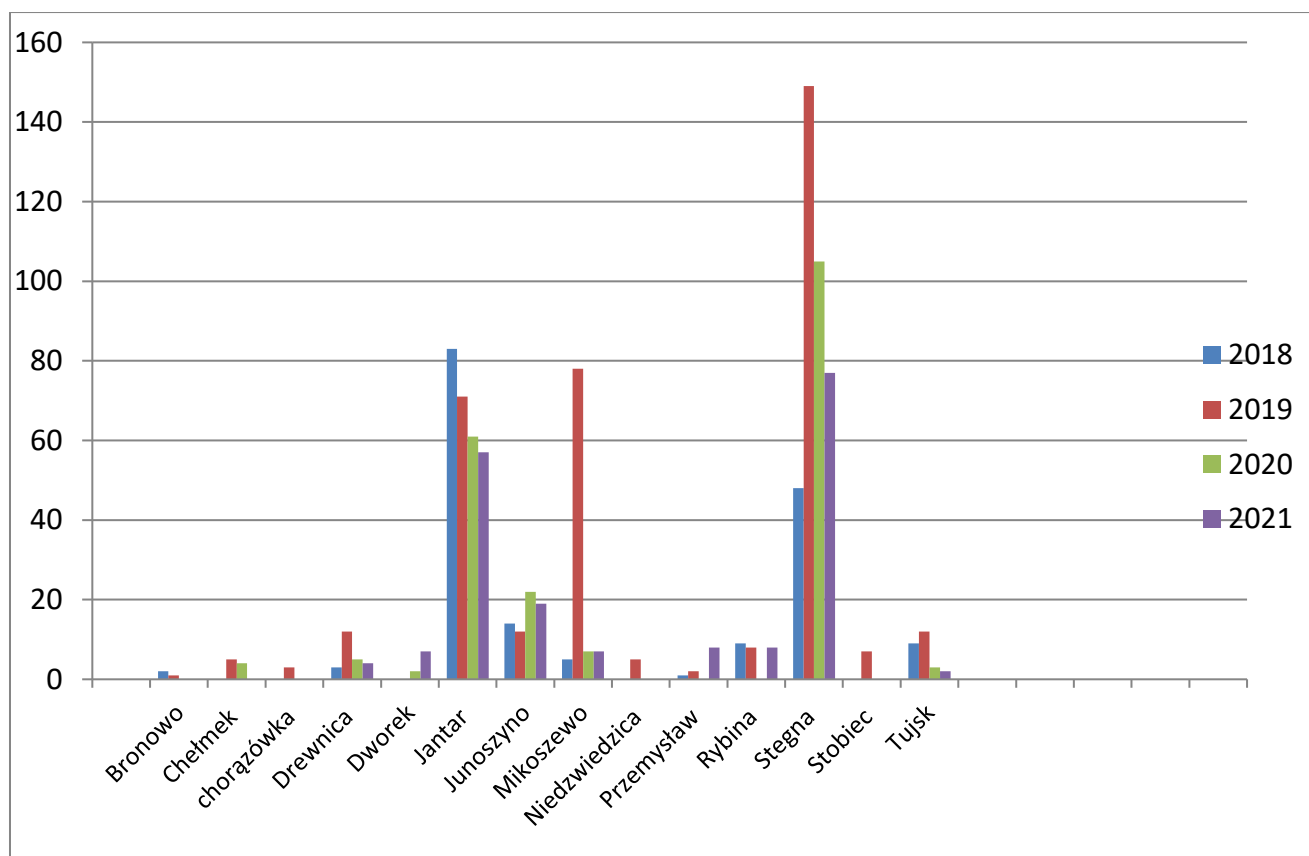
Największą liczbę wydanych pozwoleń na budowę można zaobserwować w Stegnie, co stanowi o ogromnej sile przyciągania tego ośrodka w pasie mierzejowym, świadczy to również o rozwiniętej infrastrukturze umożliwiającej realizację inwestycji. W przypadku obrębu Jantar natomiast widać największe przełożenie obowiązującego planu na pozwolenia na budowę. Silny ruch budowlany widać również w obrębie Junoszyno oraz Mikoszewo. Taki trend utrzymuje się już od dłuższego czasu. Jest to również zbieżne z prognozami demograficznymi i trendami w zakresie zmiany miejsca zamieszkania w obrębie samej gminy Stegna. Wielu mieszkańców miasta buduje domy jednorodzinne na wsi i zmienia miejsce zamieszkania. Zachodnia część gminy Stegna z uwagi na dogodne połączenie komunikacyjne z Trójmiastem dzięki trasie ekspresowej S7 Gdańsk – Warszawa. Widoczny jest również napływ inwestorów z zewnątrz związanych z zakupem i przekształceniem mieszkań w apartamenty na wynajem czy zabudowę letniskową użytkowaną

głównie w sezonie letnim. Zgodnie z danymi zaprezentowanymi na wykresie nr 8, podobnie jak ma to miejsce w przypadku decyzji o warunkach zabudowy, niemal 1/3 pozwoleń na budowę jest wydawana w związku z realizacją zabudowy mieszkaniowej.

Liczba pozwoleń na budowę wg typu	2018	2019	2020	2021
Zabudowa mieszkalna	45	135	76	87
Zabudowa mieszkalno-usługowa	11	10	2	6
Zabudowa usługowa	5	4	5	2
Zabudowa gospodarcza	2	3	2	2
Zabudowa zagrodowa	9	3	3	14
Zabudowa gospodarcza w zabudowie zagrodowej	6	5	3	2
Zabudowa zagrodowa z agroturystyką	6	0	0	7
Inne	90	205	118	69
Razem	174	365	209	189

Tabela 16 - Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę w latach 2018-2021 w podziale funkcjonalnym według liczby decyzji

Źródło: opracowanie własne



Wykres 8 - Liczba wydanych pozwoleń na budowę w podziale na lata 2018–2021 z uwzględnieniem obrębów ewidencyjnych, ujęcie zbiorcze

Źródło: opracowanie własne

Zestawienie to wraz z załącznikiem graficznym nr 11 pokazującym rozmieszczenie wnioskowanych obszarów na Studium pozwoli dogłębnie zanalizować, ocenić i zdecydować o ewentualnych zakresach zmian lub uchwalenia uzupełniających dokumentów planistycznych.

6. PODSUMOWANIE I WNIOSKI Z PRZEPROWADZONEJ ANALIZY

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 (decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu: krajowym, wojewódzkim, powiatowym i gminnym oraz na terenach zamkniętych) i art. 67 (decyzje o warunkach zabudowy), oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Natomiast w myśl art. 32 ust. 2 i 3 przywołanej ustawy wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8 komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27, czyli w trybie w jakim są uchwalane. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa powyżej, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.

W niniejszym opracowaniu kompleksowo przeanalizowano dane dotyczące obowiązującego dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania, obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także decyzji administracyjnych. Analizą objęto również wnioski o zmianę/uchwalenie planu miejscowego.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna wykazuje aktualność, podobnie jak miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Można stwierdzić, że zalecane jest przeanalizowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę z uwzględnieniem wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, pod kątem możliwości realizacji, w tym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z jednoczesnym uwzględnieniem możliwości realizacji zadań własnych gminy oraz ich finansowania z budżetu gminy.

Obowiązujące Studium dla sporządzania planów miejscowych zgodnych z wyznaczonymi kierunkami stanowi aktualny dokument, ponieważ jako takie spełnia swoje zadanie – tj. jego ustalenia są wiążące dla planów miejscowych. Kierunki działań planistycznych podjętych przez gminę są stopniowo realizowane i prowadzą do pokrycia priorytetowych terenów dla gminy planami miejscowymi. Działania te przyczynią się do stopniowej eliminacji decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu. W obowiązującym stanie prawnym jedynie przez sporządzanie planów miejscowych można w czytelny sposób zrealizować politykę przestrzenną, której założenia zawiera Studium. Kluczowy jest również fakt, że obowiązywanie miejscowego planu znacząco przyspiesza procesy inwestycyjne, co obrazuje udział pozwoleń na budowę wydanych na podstawie planów miejscowych np. we wsi Jantar, w stosunku do wszystkich wydanych pozwoleń.

Wnioski dotyczące obowiązujących planów miejscowych:

- plany obowiązujące są zgodne ze Studium,
- stopień ich realizacji przebiega w sposób równomierny,
- sukcesywnie zwiększa się powierzchnia obejmowana planami miejscowymi,
- plany miejscowe obejmują kluczowe miejscowości gminy Stegna,
- należy dążyć do sporządzania planów miejscowych pełniących funkcje ochronne, co będzie przeciwdziałało presji inwestycyjnej na tereny oddalone od zwartych jednostek osadniczych, szczególnie w pasie nadmorskim, a także w zachodniej części gminy,
- należy dążyć do sporządzania planów dla jednostek osadniczych położonych w obrębach Tujsk, Rybina.

W analizowanym okresie złożono 60 wniosków o opracowanie bądź zmianę planu miejscowego/studium i są w większości wnioski składane przez właścicieli terenów. Przeważająca część złożonych wniosków dotyczy zmiany parametrów zapisanych w obowiązujących planach miejscowych. Wnioski dotyczące opracowania nowych planów miejscowych dotyczą natomiast w mniejszej części przeznaczenia pod zabudowę terenów, dla których nie jest możliwe uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy.

Analiza decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleń na budowę pozwala na wyciągnięcie następujących wniosków:

- decyzje wydane w latach 2018-2021 mają przełożenie na pozwolenia na budowę oraz na liczbę obiektów oddanych do użytkowania,
 - liczba decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy utrzymuje się corocznie na tym samym poziomie, w analizowanym okresie wydano 261 decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- Reasumując, działania gminy Stegna w zakresie realizacji polityki przestrzennej należy uznać za

słuszne. Sukcesywne opracowywanie jak największej ilości planów miejscowych, pozwoli na ograniczenie kształtowania zabudowy na podstawie decyzji.

Spis tabel, wykresów, załączników:

Tabele:

Tabela 1 - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna w świetle przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Tabela 2 - Bilansowanie terenów pod zabudowę

Tabela 3 - Wniosek o zmianę dokumentu studium

Tabela 4 - Zestawienie obowiązujących planów miejscowych gminy Stegna

Tabela 5 – Procent pokrycia obrębów ewidencyjnych planami miejscowymi

Tabela 6 – Powierzchnia funkcji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Tabela 7 – Wykaz liczby złożonych wniosków według nazwy obrębu

Tabela 8 – Liczba wniosków według typu

Tabela 9 - Zestawienie wniosków o sporządzenie/zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna

Tabela 10 – Liczba wniosków według typu zgodności z dokumentem studium

Tabela 11 – Łączne zestawienie decyzji i warunkach zabudowy i decyzji celu publicznego wg obrębów w latach 2018-2021

Tabela 12 – Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy wg obrębów ewidencyjnych

Tabela 13 – Kategorie funkcjonalne wydanych decyzji

Tabela 14 - Wydane decyzje o warunkach zabudowy w latach 2018-2021 w podziale funkcjonalnym według liczby decyzji

Tabela 15- Wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2018-2021 w podziale funkcjonalnym według liczby decyzji

Tabela 16 - Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę w latach 2018-2021 w podziale funkcjonalnym według liczby decyzji

Wykresy:

Wykres 1 - Liczba uchwał miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w latach 1997-2021

Wykres 2 - Stopień pokrycia gminy Stegna obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Wykres 3 - Udział poszczególnych funkcji miejscowego planu

Wykres 4 - Udział procentowy wniosków pod względem zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy według liczby wniosków

Wykres 5 - Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz o lokalizacji inwestycji celu publicznego w gminie Stegna w latach 2018- 2021

Wykres 6 – Kategorie funkcjonalne wydanych decyzji w latach 2018 -2021

Wykres 7 - Liczba wydanych pozwoleń na budowę w podziale na lata 2018–2021 z uwzględnieniem obrębów ewidencyjnych, ujęcie zbiorcze

Załączniki:

Załącznik nr 1- Lokalizacja wniosku do zmiany studium w części wsi Rybina

Załącznik graficzny nr 2 – lokalizacja miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Załącznik nr 3 - Lokalizacja wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Drewnica, Przemysław

Załącznik nr 4 - Lokalizacja wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar

Załącznik nr 5 - Lokalizacja wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Junoszyno

Załącznik nr 6 - Lokalizacja wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mikoszewo

Załącznik nr 7 - Lokalizacja wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stegna

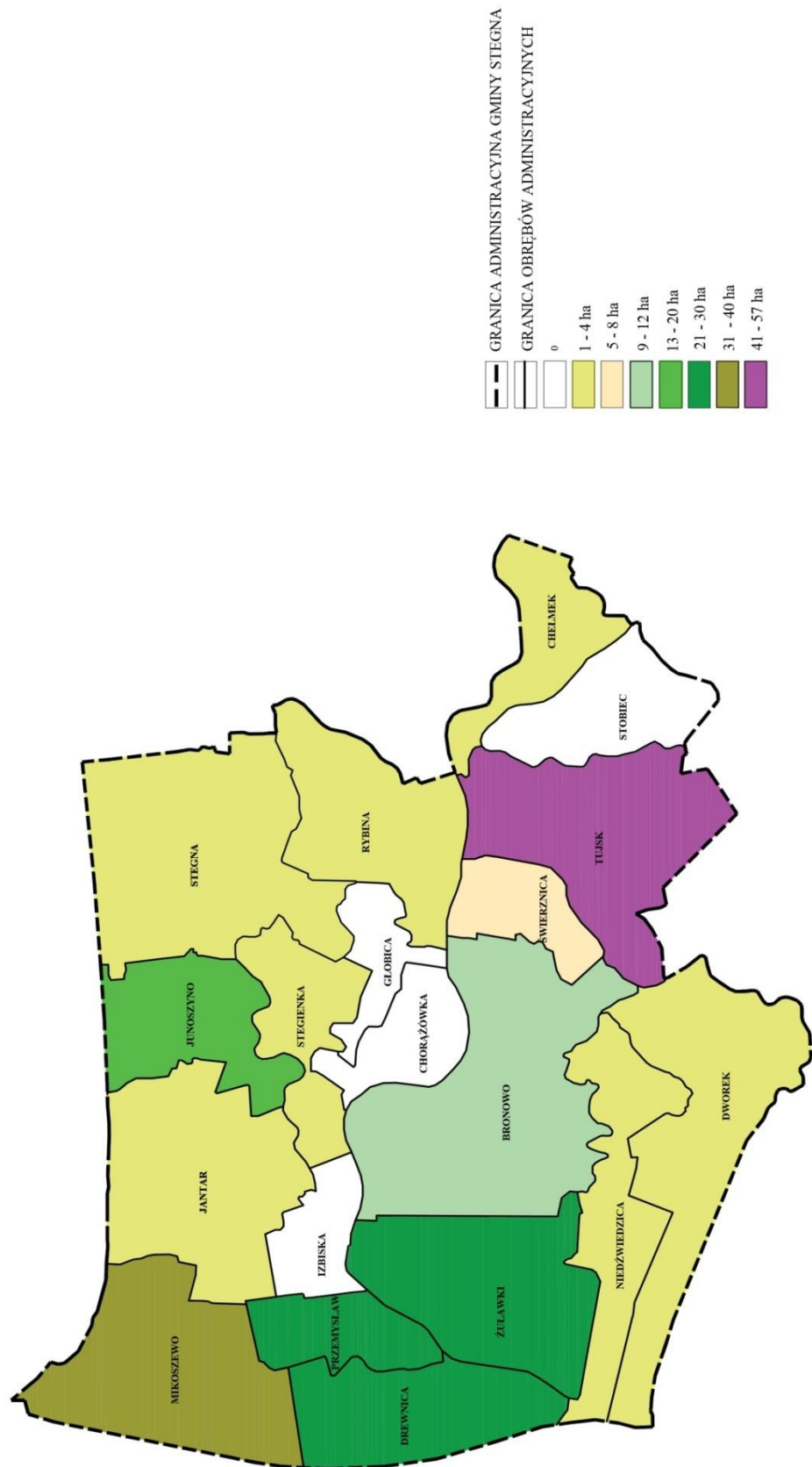
Załącznik nr 8 - Analiza powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na tle obrębów ewidencyjnych; Analiza zbiorcza w latach 2018-2021

Załącznik nr 9 – Analiza złożonych wniosków o zmianę/sporzządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na tle obrębów ewidencyjnych; Analiza zbiorcza w latach 2018-2021

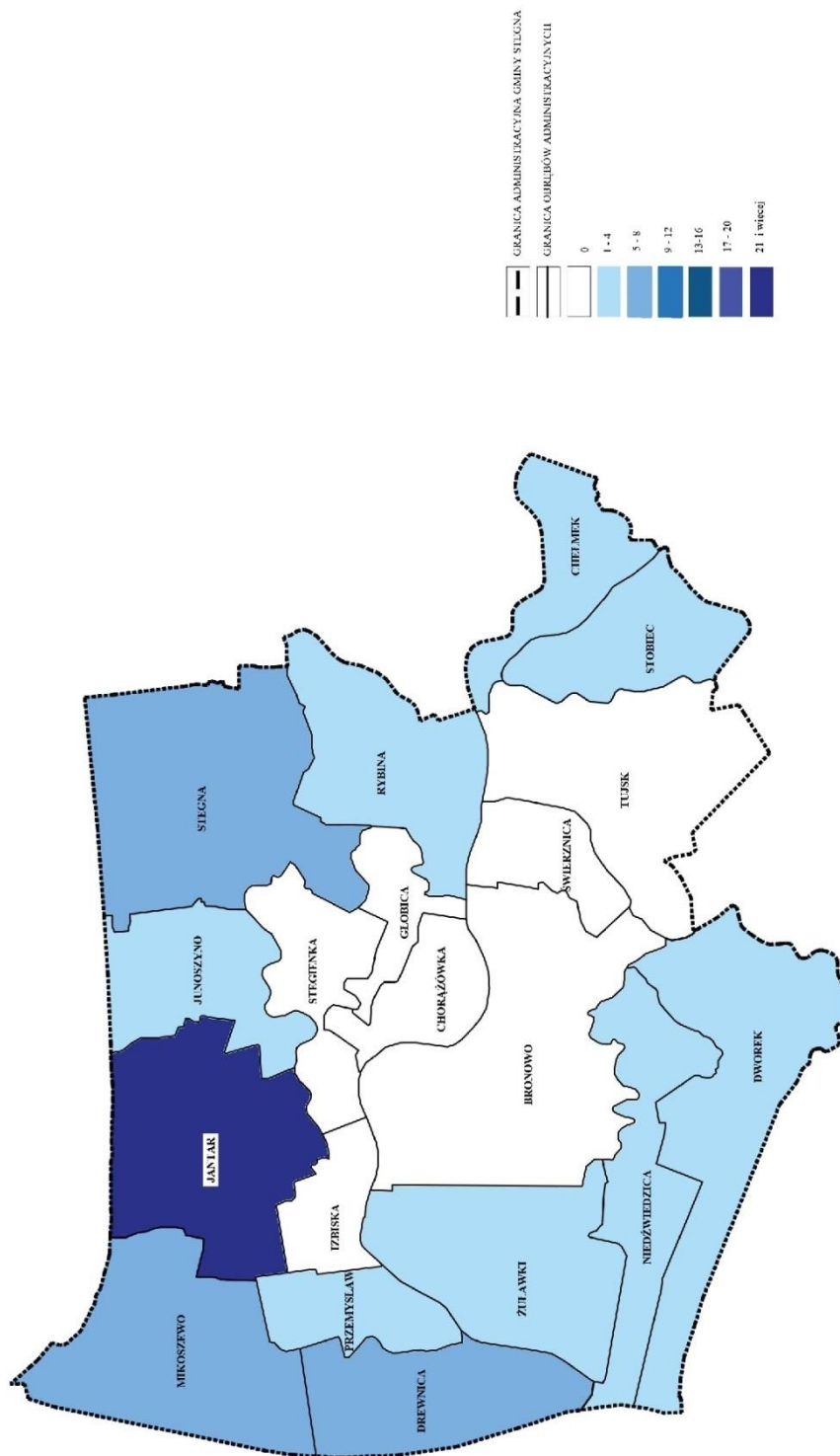
Załącznik nr 10 - Analiza liczby decyzji wydanych o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na tle obrębów ewidencyjnych; Analiza zbiorcza w latach 2018-2021

Załącznik nr 11 - Analiza liczby wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę na tle obrębów ewidencyjnych; Analiza zbiorcza w latach 2018-2021

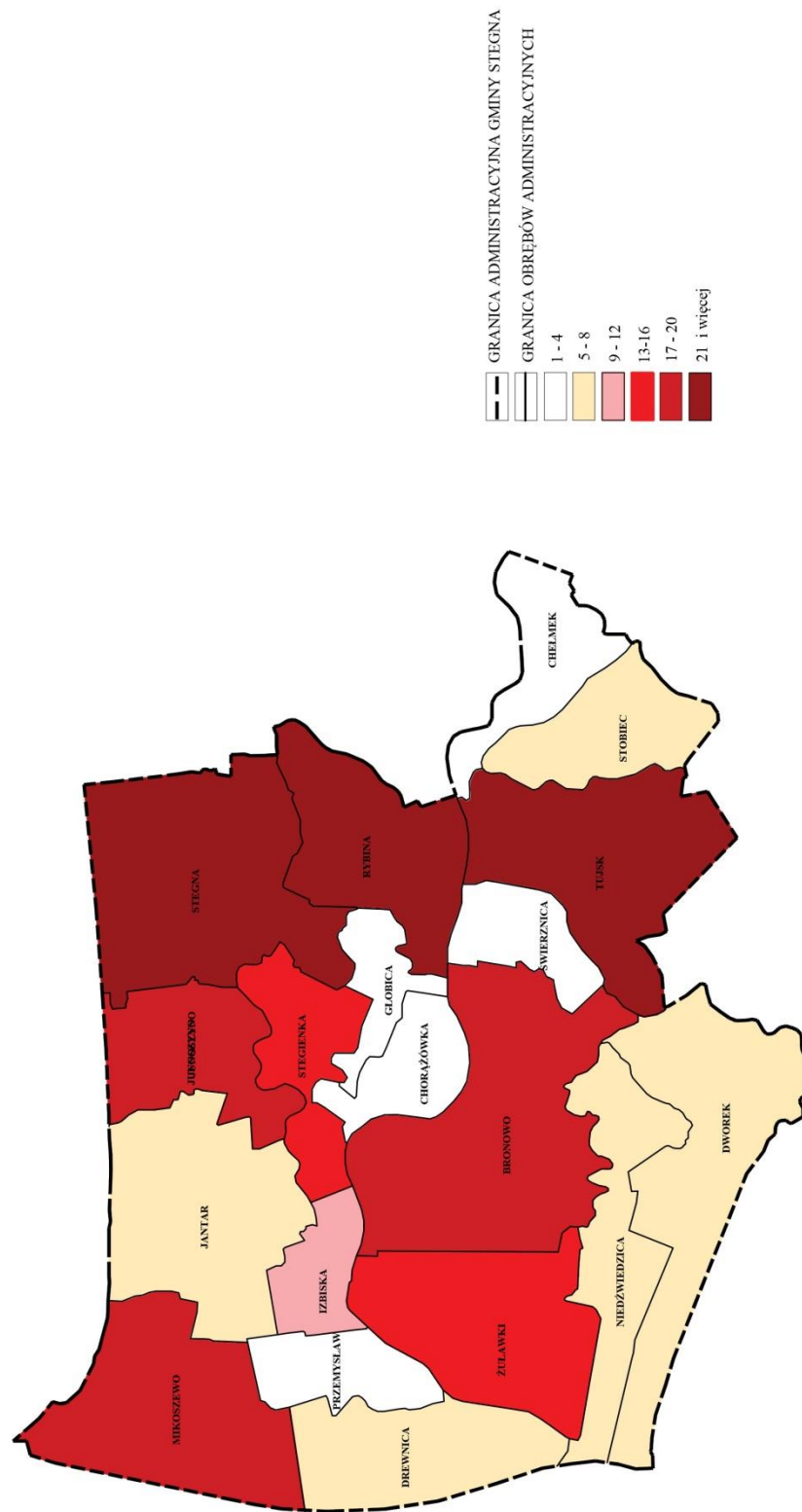
ANALIZA POWIERZCHNI OBJEJĘTEJ MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
NA TLE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH



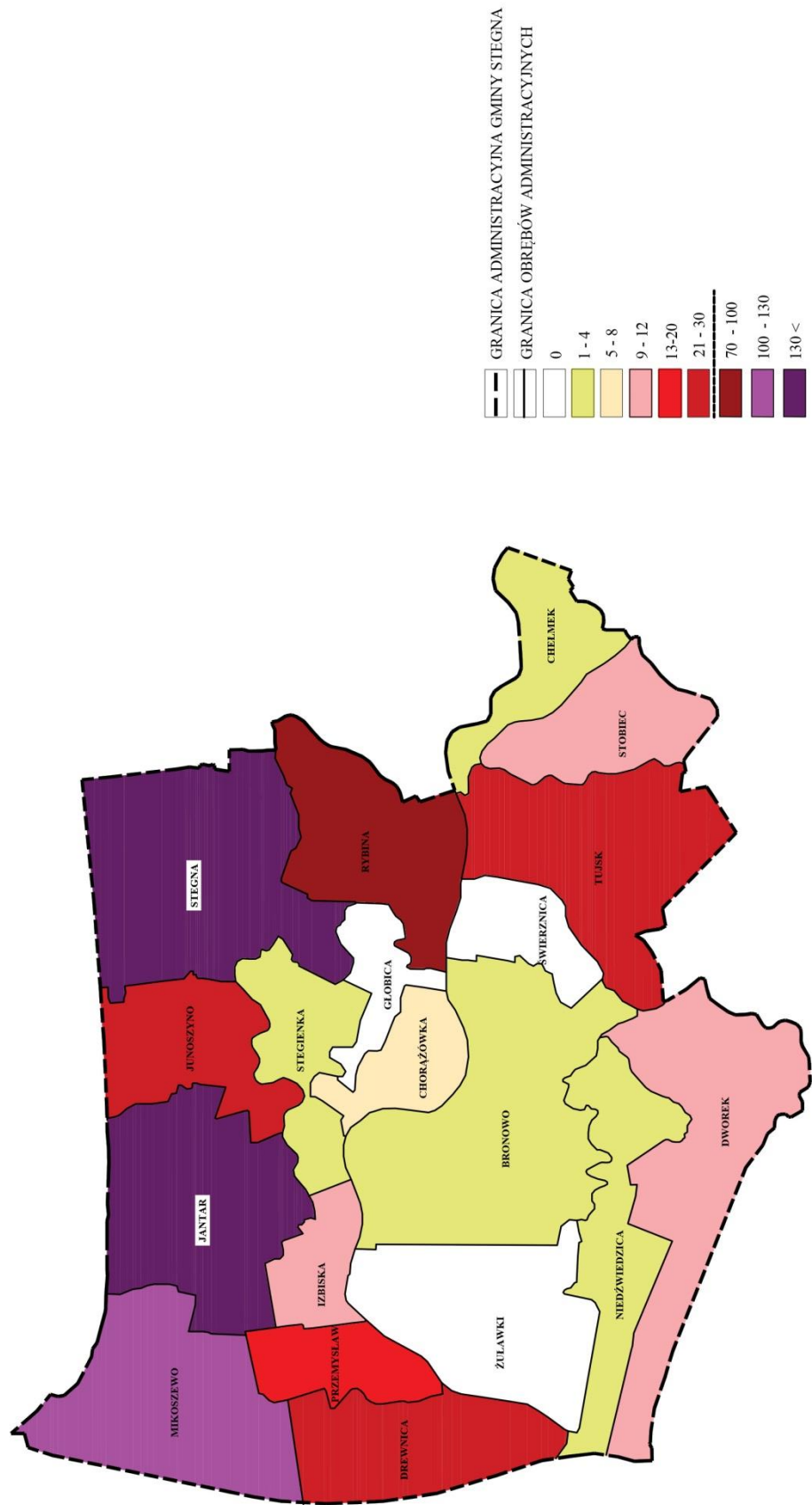
ANALIZA ZŁOŻONYCH WNIOSKÓW O ZMIANĘ/SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TLE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH



**ANALIZA LICZBY DECYZJI WYDANYCH O WARUNKACH ZABUDOWY
ORAZ DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO
NA TLE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH**



ANALIZA LICZBY WYDANYCH DECYZJI O POZWOLENIU NA BUDOWĘ
NA TLE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH



Uzasadnienie

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 ustawy (decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu: krajowym, wojewódzkim, powiatowym i gminnym oraz na terenach zamkniętych) i art. 67 ustawy (decyzje o warunkach zabudowy), oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Natomiast w myśl art. 32 ust. 2 przywołanej ustawy wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady.

Zgodnie z art. 32 ust.2 zdanie drugie ustawy Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27, czyli w trybie w jakim są uchwalane. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa powyżej, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy. Uchwała w sprawie aktualności studium i planów miejscowych jest uchwałą o charakterze aktu kierownictwa wewnętrznego i jako taka nie wiąże w stosunkach zewnętrznych i nawet pośrednio nie kształtuje sytuacji prawno-planistycznej nieruchomości (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 15 maja 2009 roku sygn. akt II OSK 1773/08).

Wójt Gminy Stegna w celu oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wykonał czynności, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wójt gminy przekazał Radzie Gminy Stegna wyniki analiz, o których mowa w art. 32 ust.1 przywołanej ustawy, po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, stanowiąc realizację ustawowego obowiązku.

Opinia Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest pozytywna.

Biorąc pod uwagę podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.