

**w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
gminy Lubawa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zmianami) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zmianami) Rada Gminy Lubawa uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się przedstawioną przez Wójta Gminy Lubawa „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Lubawa”, stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały, jako podstawę oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubawa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jan Laskowski



Uzasadnienie

Podstawą do sporządzenia analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym jest art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. W myśl ww. przepisu prawa, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, wójt 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. W związku z powyższym opracowano analizę dokumentów planistycznych w stosunku do aktualnie obowiązujących przepisów z zakresu planowania przestrzennego oraz innych przepisów prawa bezpośrednio powiązanych z planowaniem przestrzennym, m.in. dot. ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków.

Ponadto uchwalenie przez Radę Gminy Lubawa "Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Lubawa", pozwala na rozpoczęcie prac nad nowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Plany te będą kształtować politykę przestrzenną oraz zapewnią większy wpływ na ład przestrzenny i zrównoważony rozwój terenów gminy Lubawa.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jan Laskowski





BDK s.c.

ROK ZAŁ. 1992

BIURO ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNE
10-686 OLSZTYN, ul. Wilczyńskiego 6G/3
tel. (89) 541-42-24 e-mail: biuro@bdk.olsztyn.pl
NIP 739-020-51-26 P-510571498

arch. arch.: Janusz Dubowik, Szymon Zabokrzecki

**RADA GMINY
LUBAWA**

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY LUBAWA



Zamawiający:

Wójt Gminy Lubawa

Opracowanie:

mgr inż. arch. Szymon Zabokrzecki

mgr Marzena Belowska

mgr Michał Sobieraj

Olsztyn, styczeń 2018 r.



I. Wprowadzenie	3
1. Podstawa opracowania	3
2. Cel opracowania	3
3. Ogólna charakterystyka gminy	4
3.1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna terenów zabudowanych i zurbanizowanych	6
3.2. Inne elementy funkcjonalno-przestrzenne w zagospodarowaniu terenu gminy	7
II. Ocena aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych i instrumenty lokalizacji inwestycji	8
1.1. Obowiązujące dokumenty planistyczne	8
1.2. Instrumenty lokalizacji inwestycji	8
III. Stan realizacji polityki przestrzennej przyjętej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa	11
1. Podstawowe problemy zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa....	11
2. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania.... przestrzennego	11
3. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego...	12
IV. Ocena zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z innymi dokumentami strategicznymi	15
V. Wnioski	17
VI. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych.....	18



I. Wprowadzenie.

1. Podstawa prawna opracowania:

Podstawą prawną niniejszego opracowania jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zmianami), zwana w dalszej części opracowania „ustawą”.

2. Cel opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest analiza zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa, wykonana w trybie przepisów art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zmianami). Celem analizy jest ocena stanu aktualności dokumentów planistycznych - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - na tle zmian uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa, w tym przede wszystkim ocena przyjętych w polityce przestrzennej gminy celów i zasad rozwoju przestrzennego, określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa (uchwalonym uchwałą Nr XXIV/166/13 Rady Gminy w Lubawie z dnia 29 maja 2013 r.) oraz oceny pod względem formalno-prawnym i realizacji w zakresie ładu przestrzennego obowiązujących w gminie Lubawa miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak również wydanych decyzji o warunkach zabudowy i ustaleń lokalizacji celu publicznego.

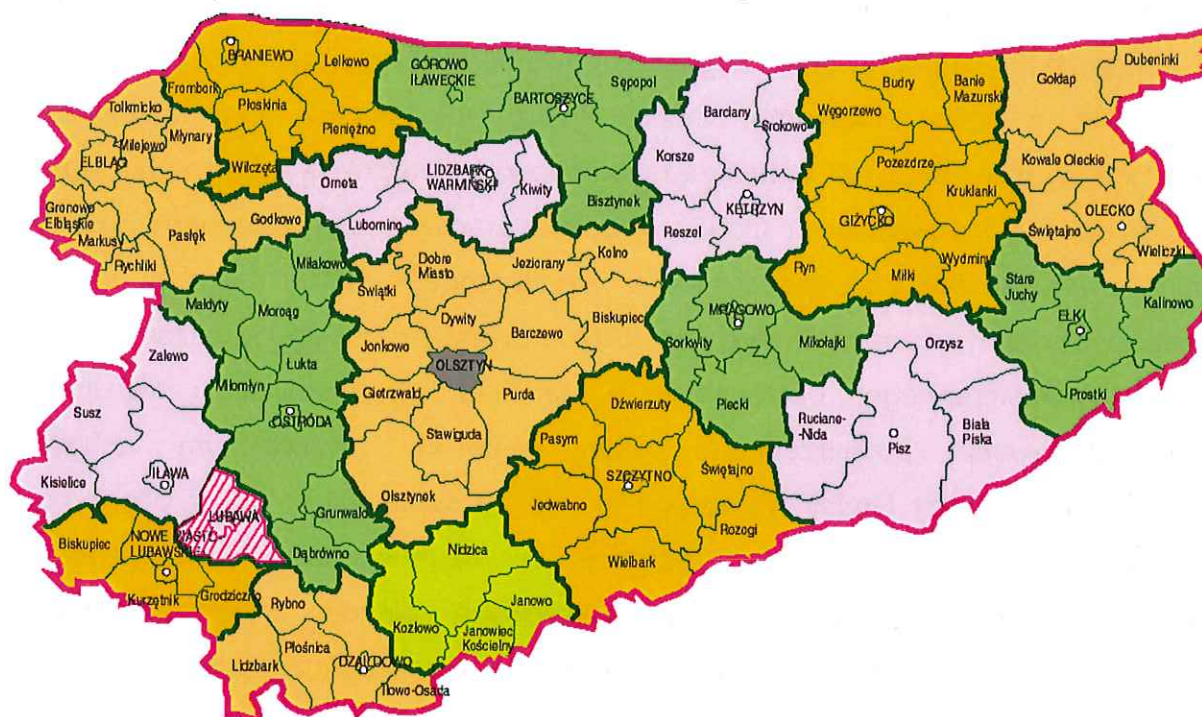


3. Ogólna charakterystyka gminy.

Gmina Lubawa położona jest w południowo-zachodniej części województwa warmińsko – mazurskiego w Powiecie Iławskim.

Geograficznie obszar gminy w większości położony jest w obrębie Garbu Lubawskiego oraz w Dolinie Drwęcy, wchodzące w skład makroregionu Pojezierza Chełmińsko-Dobrzyńskiego.

Rysunek 1. Położenie gminy Lubawa na tle podziału administracyjnego województwa warmińsko - mazurskiego.



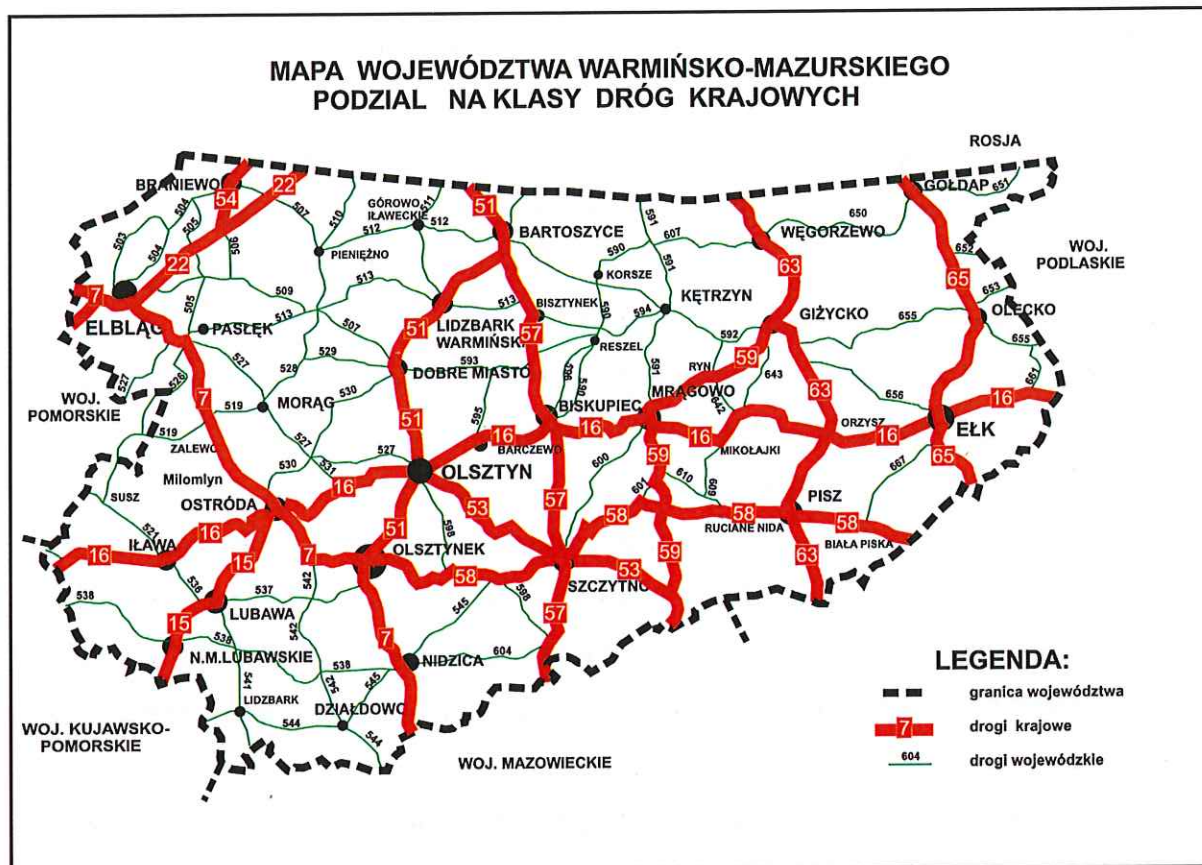
źródło: strona internetowa http://www.bratalbert.org.pl/informator/warmin_m.html

Przez teren gminy Lubawa przebiegają:

- droga krajowa Nr 15 o przebiegu Trzebnica - Milicz - Krotoszyn - Jarocin - Miąskowo - Miłosław - Września - Gniezno - Trzemeszno - Wylatowo - Strzelno - Inowrocław - Toruń - Brodnica - Lubawa – Ostróda,
- drogi wojewódzkie nr: 537, 536 i 541,
- linia kolejowa magistralna E-65 relacji Gdańsk-Iława-Warszawa-Zebrzydowice.



Rysunek 2. Gmina Lubawa na tle układu dróg krajowych w województwie warmińsko - mazurskim.



źródło: strona internetowa <http://www.gddkia.gov.pl>.

Powierzchnia gminy wynosi 23 645 ha.

Przez gminę przepływają: rzeka Drwęca, stanowiąca jej północną granicę, oraz rzeki Sandeła z Elszką wpływające do Drwęcy.

W gminie zameldowanych jest 10 716 osób (stan na 31.12.2016 r.), w tym 5 438 mężczyzn i 5 278 kobiet. Ludność skupia się w 38 wsiach, z których najludniejsze to Rożental licząca 1 006 mieszkańców i Kazanice – 709 mieszkańców. Gęstość zaludnienia wynosi niespełna 45 osób/km².



3.1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna terenów zabudowanych i zurbanizowanych.

Tereny zabudowane i zurbanizowane (tzn. uczestniczące w procesie zabudowy) są zlokalizowane w systemie sieci osadniczej gminy, liczącej ogółem 38 miejscowości. Układ tej sieci został ukształtowany w rozwoju historycznym i jest względnie trwały, a ogniwa sieci są rozmieszczone przestrzennie bardzo równomiernie. Tym samym stanowią one miejsca koncentracji zabudowy istniejącej, mniej lub bardziej intensywnej, stosownie do wielkości miejscowości i dynamiki procesów urbanizacyjnych. Procesy te kształtują obecnie w granicach gminy Lubawa strukturę zabudowy w następujący sposób:

- a) historycznie ukształtowane układy przestrzenne wsi są terenami przebudów i przekształceń oraz uzupełnień zabudowy istniejącej,
- b) bezpośrednio otoczone w/w układów (najczęściej na tyłach działek zabudowanych lub w ich sąsiedztwie) stanowią tereny podległe procesowi lokalizacji nowej zabudowy (urbanizacji). Ten sposób lokalizacji nowej zabudowy można określić jako proces kontynuacji i uzupełnień istniejącej struktury przestrzennej i historycznie ukształtowanej zasady koncentracji zabudowy.

Jednocześnie w/w procesy urbanizacyjne kształtują tereny nowej zabudowy w postaci tzw. pasm osadniczych w otoczeniu dróg, obejmujących w gminie Lubawa następujące układy przestrzenne: Rożental-Kazanice, Grabowo-Wałdyki, Tuszewo Górne-Tuszewo, Lubawa-Samplawa-Łążek oraz Lubawa-Fijewo. W w/w pasmach osadniczych przekształcenia zabudowy istniejącej jak i nowa zabudowa tworzą strukturę wielofunkcyjną, tzn. zabudowę: zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo-usługową i usługową oraz produkcyjną nierolniczą. Wyjątkiem jest tu Fijewo, którego zabudowa tworzy klasyczne osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z uzupełnieniami zabudowy usługowej. Odrębną kategorię funkcjonalno-przestrzenną stanowi zabudowa układów osadniczych pozostałych miejscowości. W większym stopniu jest tam obecna zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna, w mniejszym zaś zabudowa usługowa i produkcyjna nierolnicza.



Zarówno zabudowa istniejąca jak i nowopowstająca mieszczą się w podobnej skali jak i formie architektonicznej. Dominują tutaj budynki dwukondygnacyjne z poddaszem użytkowym w drugiej kondygnacji, przekryte zadaszeniami o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°-45° i pokryciem z dachówki ceramicznej lub blachodachówki.

3.2. Inne elementy funkcjonalno-przestrzenne w zagospodarowaniu terenu gminy.

Poza terenami zabudowy w granicach gminy Lubawa występują lokalizacje masztów elektrowni wiatrowych. Z kolei dla nierolniczych funkcji gospodarczych w gminie pewne znaczenie posiada eksploatacja złóż surowców mineralnych (kruszywo naturalne i kreda jeziorna). Tutaj sytuacja ma charakter dynamiczny, związany z lepszym rozpoznaniem ilości jak i zasobności tych złóż.



II. Ocena aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych i instrumenty lokalizacji inwestycji.

1. Obowiązujące dokumenty planistyczne.

Na terenie gminy Lubawa obecnie obowiązują:

- a) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa (uchwalone uchwałą Nr XXIV/166/13 Rady Gminy w Lubawie z dnia 29 maja 2013 r.), stanowiące akt określający politykę przestrzenną samorządu gminnego,
- b) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obejmujące tereny o wielkości od 0,5 ha do 93 ha, w następujących miejscowościach: Biała Góra, Byszwałd, Prątnica, Rodzone, Tuszewo, Fijewo, Samplawa, Złotowo, Mortęgi i Rakowice.

W/w plany spełniają ustawowy wymóg zgodności ze studium, a ich rolę w wykonywaniu polityki przestrzennej gminy można uznać za spełnioną. Plany te bowiem nie obejmowały lokalizacji znaczących dla rozwoju gminy inwestycji (ponieważ takich nie było), stanowiąc raczej konieczny rodzaj interwencji publicznej tam, gdzie występowały różnego rodzaju wymogi formalne w lokalizacji zabudowy nierolniczej.

2. Instrumenty lokalizacji inwestycji.

Głównym instrumentem lokalizacji inwestycji w obszarze gminy Lubawa stały się decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Instrument ten pozwalał na względnie nieskomplikowane lokalizowanie realnego popytu inwestycyjnego, którego skala nie wykracza poza indywidualną zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo-usługową i produkcyjno-usługową. Korzystanie z tego instrumentu nie wpływało też w sposób deformujący na kierunki zagospodarowania przestrzennego, określone w polityce przestrzennej gminy. W gminie Lubawa średnio rocznie wydawanych jest 180 decyzji o warunkach zabudowy.



Wydane decyzje o warunkach zabudowy

2012 - 2016	MN	MW	U,US	PS	RP,RW	PR
BYSZWAŁD	26		1	1	5	
CZERLIN	13			1	2	1
FIJEWO	13	1	3		6	
GIERŁOŻ POLSKA	3				1	
GRABOWO	8	1		3	13	1
GUTOWO	4		1		4	
KAZANICE	5		1	2	13	
KOŁODZIEJKI	1					
LOSY	2				5	
LUBSTYNEK	3		1		2	
LUDWICHOWO	3			1	3	
ŁĄŻYN	14		1		17	
MORTEGI	15				1	
OMULE	9			1	8	
POMIERKI					1	
PRAĆNICA	19			1	11	1
RAKOWICE	9			1	10	
ROŻENTAL	17		1	2	10	
RUMIENICA	4			2	8	
SAMPŁAWA	29		1	7	12	
SZCZEPANKOWO	8		1		5	
TARGOWISKO DOLNE	14				12	
TARGOWISKO GÓRNE			1	2	1	
TUSZEWO	21			3	14	1
WAŁDYKI	4			2	5	
ZIELKOWO	4				1	
ZŁOTOWO	12		1		8	
SUMA	260		13	29	178	

MN- zab. mieszkalna jednorodzinna; MW - zab. mieszkalna wielorodzinna; U,US -zab. usługowa;
PS- zab. magazynowa i składowa; RP,RW -zab. gospodarcza zagrodowa; PR -zab. produkcyjna
zagrodowa



Przedstawione w powyższej tabeli zestawienie decyzji o warunkach zabudowy dotyczą realizacji nowych obiektów.

Wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

W latach 2012-2016 wydano 48 decyzji – głównie dotyczyły inwestycji liniowych.

Wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym :

W okresie analizowanym Wojewoda Warmińsko-Mazurski wydał w 2013 r. 3 decyzje – dotyczyły infrastruktury kolejowej.



III. Stan realizacji polityki przestrzennej przyjętej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa.

1. Podstawowe problemy zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa.

Podstawowe problemy zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa dotyczą kwestii związanej ze zmianą zewnętrznych i wewnętrznych uwarunkowań rozwoju gminy. Ta kwestia to perspektywa budowy drogi krajowej nr 15 w parametrach klasy technicznej GP. Droga ta będzie stanowić połączenie województwa warmińsko-mazurskiego z autostradą A1, co w wyniku poprawy dostępności komunikacyjnej wpłynie na większą niż dotychczas dynamikę procesów inwestycyjnych w obszarze gminy Lubawa. Ta okoliczność powoduje presję inwestorską na komercjalizację terenów w otoczeniu obu węzłów drogi GP, zlokalizowanych w obszarze gminy a nie miasta Lubawy.

2. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie przeprowadzonej analizy należy uznać aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa. Obowiązujący dokument studium założył w polityce przestrzennej gminy większą dynamikę i rozległość procesów urbanizacyjnych w otoczeniu drogi krajowej nr 15 i miasta Lubawy. Założenie to było oparte o planowaną budowę w/w drogi w klasie GP lub S. W tym stanie rzeczy studium trafnie założyło przestrzenne tendencje procesów urbanizacyjnych gminy Lubawa w makroskali. Jednak brak w/w inwestycji drogowej zmienia proporcje przestrzenne tych procesów, powodując większą ich dynamikę w otoczeniu głównych ogniw sieci osadniczej gminy Lubawa i w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Lubawy (Fijewo) niż w bezpośrednim otoczeniu drogi nr 15 w jej dotychczasowym przebiegu (za wyjątkiem pasma Lubawa –Targowisko Dolne - Samplawa).



3. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Jak już wcześniej wspomniano, obowiązujące plany miejscowe spełniły swoją rolę lokalizacyjną i jako takie nie wymagają rewizji. Można zatem przyjąć, że dla realnych procesów urbanizacyjnych w gminie są one neutralne.

Analiza obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego gminy

Lubawa:

Lp.	Obowiązujący MPZP (Nr uchwały, nazwa planu)	Główny cel planu
1.	Uchwała Nr VII/43/99 Rady Gminy Lubawa z dnia 27 kwietnia 1999 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa w obszarze wsi Fijewo (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 23 poz. 316 z 14 maja 1999 r.)	Zabudowa: mieszkaniowo-usługowa, zagrodowa
2.	Uchwała nr VII/41/2003 Rady Gminy Lubawa z dnia 27 czerwca 2003 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa dla rejonu wsi Łążek w obrębie geodezyjnym Samplawa (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 114 poz. 1543 z 30 lipca 2003 r.)	Zabudowa produkcyjno-składowa
3.	Uchwała Nr XXV/144/2005 Rady Gminy Lubawa z dnia 30 marca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa w miejscowości Byszwałd (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 171 poz. 1927 z 10 listopada 2005 r.)	Zabudowa: mieszkaniowa jednorodzinna, sportu i rekreacji
4.	Uchwała Nr XXV/145/2005 Rady Gminy Lubawa z dnia 30 marca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa w miejscowości Prątnica (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 171 poz. 1928 z 10 listopada 2005 r.)	Zabudowa: usługowa, produkcyjna, skladowa i magazynowa



5.	Uchwała Nr XXV/146/2005 Rady Gminy Lubawa z dnia 30 marca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa w miejscowości Rodzone (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 171 poz. 1929 z 10 listopada 2005 r.)	Zabudowa: usługowa, produkcyjna, składów i magazynów
6.	Uchwała Nr XXV/147/2005 Rady Gminy Lubawa z dnia 30 marca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa w miejscowości Rodzone (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 171 poz. 1930 z 10 listopada 2005 r.)	Zabudowa: usługowa, produkcyjna, składów i magazynów
7.	Uchwała Nr XXV/148/2005 Rady Gminy Lubawa z dnia 30 marca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa w miejscowości Tuszewo (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 171 poz. 1931 z 10 listopada 2005 r.)	Zabudowa: zagrodowa, usługowa, produkcyjna, składowa i magazynowa
8.	Uchwała Nr XXXVIII/219/2006 Rady Gminy Lubawa z dnia 20 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa w miejscowościach: Byszwałd i Samplawa (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 106 poz. 1702 z 7 sierpnia 2006 r.)	Tereny i obszary górnicze
9.	Uchwała Nr XXVI/147/2009 Rady Gminy Lubawa z dnia 29 kwietnia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa w obrębie geodezyjnym Byszwałd (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 87 poz. 1452 z 25 czerwca 2009 r.)	Zabudowa: produkcyjna, usługowa, składów i magazynów
10.	Uchwała Nr XLII/239/2010 Rady Gminy Lubawa z dnia 8 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa w obrębie geodezyjnym Fijewo (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 4 poz. 39	Zabudowa: mieszkaniowa jednorodzinna



	z 14 stycznia 2011 r.)	
11.	Uchwała Nr XLII/240/2010 Rady Gminy Lubawa z dnia 8 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa w obrębie geodezyjnym Złotowo (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 4 poz. 40 z 14 stycznia 2011 r.)	Zabudowa: mieszkaniowa jednorodzinna
12.	Uchwała Nr XLII/241/2010 Rady Gminy Lubawa z dnia 8 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa w obrębie geodezyjnym Złotowo (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 4 poz. 41 z 14 stycznia 2011 r.)	Zabudowa: mieszkaniowa jednorodzinna
13.	Uchwała Nr XLII/242/2010 Rady Gminy Lubawa z dnia 8 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa w obrębie geodezyjnym Mortęgi (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 4 poz. 42 z 14 stycznia 2011 r.)	Zabudowa: mieszkaniowa jednorodzinna
14.	Uchwała Nr VII/41/2011 Rady Gminy Lubawa z dnia 31 maja 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa w obrębie geodezyjnym Tuszewo (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 105 poz. 1744 z 29 lipca 2011 r.)	Zabudowa: mieszkaniowa jednorodzinna
15.	Uchwała Nr VI/34/2015 Rady Gminy Lubawa z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa w obrębie geodezyjnym Samplawa (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2015 r. poz. 1887) – 19 maja 2015 r.	Zabudowa: mieszkaniowa jednorodzinna
16.	Uchwała nr XI/52/2015 Rady Gminy Lubawa z dnia 30 października 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa w obrębie geodezyjnym Rakowice (działka nr 135/1) (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2015 r. poz. 4666) – 7 grudnia 2015 r.	Zabudowa: mieszkaniowa jednorodzinna



Plan sporządzony przed rokiem 2003, podlegał opracowaniu według zasad nie obowiązującej już ustawy, w związku z czym jego ustalenia tylko w niewielkim stopniu pokrywają się z wymaganiami jakie stawia przed planami obecne prawo. Pozostałe plany również nie posiadają wszystkich, wymaganych zmianami obecnej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym treści – w szczególności wskaźników intensywności zabudowy.

Plan sporządzony na potrzeby inwestycji wydobywczych, mając na uwadze ich przedmiot opracowania, spełniają swoją podstawową funkcję tj. określają przeznaczenie terenu i sposób jego zagospodarowania. Ustalenia szczegółowe zawarte w uchwale są w tej materii drugorzędne ponieważ tego rodzaju inwestycje w większości nie wymagają określania parametrów charakterystycznych dla obiektów kubaturowych.

Plany opracowane na potrzeby inwestycji: produkcyjnych, usługowych, magazynowo, składowych oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, co do zasady przeznaczają tereny na konkretne funkcję i w określają parametry zabudowy. Spełniają więc swoją podstawową funkcję. Jednak ich szczegółowość nie jest tak duża jak wymaga tego obecnie ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W/w plany w większości zostały skonsumowane i spełniły swoje role.

IV. Ocena zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z innymi dokumentami strategicznymi.

System planowania przestrzennego w Polsce jest trójstopniowy. Dokumenty strategiczne są sporządzane na szczeblu krajowym - Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, na szczeblu wojewódzkim - Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa i na szczeblu gminnym - Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy oraz Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego. Tylko miejscowe plany mają status aktów prawa miejscowego, ale wszystkie dokumenty są od siebie zależne i muszą uwzględniać swoje ustalenia.



1. W związku z powyższym przeanalizowano zgodność obowiązujące studium gminy Lubawa z zadaniami określonymi w nowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego uchwalonego dnia 27 maja 2015r. uchwałą nr VII/164/15 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego i stwierdzono, że studium gminy utrzymuje swoją zgodność z w/w dokumentem nadrzędnym.

2. Plany miejscowe pokrywają stosunkowo niewielki obszar gminy i nie dotyczą kluczowych inwestycji w skali regionalnej, w związku z czym nie naruszają ustaleń planu zagospodarowania województwa.



V. Wnioski.

Ze sporządzonej analizy stanu zagospodarowania gminy Lubawa i oceny aktualności dokumentów planistycznych, obowiązujących na jej obszarze, wynikają następujące wnioski:

1. Obowiązujące w gminie Lubawa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone zostały (poza jednym) na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plany te nie stanowią w obszarze gminy znaczącego powierzchniowo terenu i w większości dotyczą terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową oraz przeznaczoną pod eksploatację żwirów. Ustalenia analizowanych planów pozwalają na realizację obiektów budowlanych i nie naruszają przyjętego ładu przestrzennego.

Należy więc stwierdzić, jakkolwiek w/w ustawa uległa kilku zmianom, że ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa są aktualne.

2. Naturalnym uzupełnieniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego są decyzje o lokalizacji celu publicznego i decyzje o warunkach zabudowy.

Analiza wykazała, że decyzje o warunkach zabudowy sporządzane są dla realizacji: zabudowy mieszkaniowej (260 sztuk), usługowej (13 sztuk) i gospodarczej-zagrodowej (178 sztuk). W czasie objętym niniejszą analizą w gminie sporządzono decyzje lokalizacji celu publicznego (48 sztuk) przede wszystkim dla inwestycji infrastrukturalnych i elektroenergetycznych.

3. Sporządzona analiza pozwala stwierdzić, że obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa w podstawowym celu – realizacji przez samorząd gminy założonych kierunków polityki gospodarki przestrzennej – spełnia swoje zadania.



Przeanalizowana struktura przestrzenna gminy jest w latach 2012 - 2017 realizowana i nie stwierdzono konieczności korygowania jej założeń.

Przyjęte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa Warmińsko-Mazurskiego kierunki rozwoju dla obszary gminy Lubawa również nie wskazują konieczności wprowadzenia zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubawa.

Należy więc stwierdzić, że zapisy studium gminy Lubawa nie wymagają dokonywania zmian w ich treści oraz rysunku.

VI. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych.

W pierwszej kolejności należy opracować plany miejscowe dla miejscowości znajdujących się w sąsiedztwie istniejących elektrowni wiatrowych, bądź takich na które uzyskano decyzje środowiskowe.

Następnie należałoby sukcesywnie opracowywać miejscowe plany dla zabudowanych jednostek osadniczych oraz dla obszarów pod zabudowę na terenach objętych gruntami klasy III. Poza kolejnością dla obszarów, na których będzie prowadzona eksploatacja złóż kopalin oraz obszarów energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii.

Docelowo miejscowymi planami należałoby objąć te obszary gminy, które stanowią istotne elementy w celu ukształtowania spójnej przestrzeni funkcjonalnej, cechującej się ładem przestrzennym i dążeniem do zrównoważonego rozwoju.

Kolejność sporządzania miejscowych planów może ulec zmianie ze względu na pilne potrzeby związane z rozwojem gminy lub/i potrzebami lokalnej społeczności.

Plany miejscowe będą sporządzane sukcesywnie, stosownie do możliwości finansowych i kadrowych gminy Lubawa.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jan Laskowski