

**UCHWAŁA NR XXXII/435/22
RADY MIEJSKIEJ WE FROMBORKU**

z dnia 5 lipca 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559, 583, 1005 i 1079), 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), po zapoznaniu się z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Frombork” oraz po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, Rada Miejska we Fromborku uchwała co następuje:

§ 1. W wyniku przeprowadzonej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Frombork oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stwierdza się:

1) brak aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Frombork w odniesieniu do obowiązujących przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego i potrzebę dokonania zmian;

2) aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

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

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Fromborka.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej we Fromborku

Ryszard Pawluczuk



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

Sporządził:
Burmistrz Fromborka
(kadencja 2019-2023)

Opracowanie:
Pracownia Urbanistyczno-Projektowa ARTPLAN
w składzie:
mgr Artur Kozłowski
Współpraca:
mgr Elżbieta Sokalska-Kozłowska

Spis treści:

1. WSTĘP	3
1. 1. Podstawa prawna i cel opracowania	3
1.2 Źródła informacji oraz metodyka opracowania	3
2. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY FROMBORK .	4
2.1 Status prawny studium.....	4
2.2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Frombork	4
2.3 Struktura funkcjonalno-przestrzenna wynikająca ze Studium.....	5
2.4 Wykorzystanie obszarów wskazanych w Studium pod rozwoju urbanizacji	9
2.5 Ocena zgodności Studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	12
2.6 Wnioski w sprawie zmiany Studium miasta i gminy Frombork.....	16
3. OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	16
3.1 Status prawny planu miejscowego.....	16
3.2 Pokrycie obszaru gminy planami miejscowymi	16
3.3 Struktura przeznaczenia terenów	29
3.4 Wykorzystanie obszarów pod zabudowę wskazanych w planach miejscowych.....	32
3.5 Ocena zgodności planów miejscowych z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	34
4. ANALIZA I OCENA WNIOSKÓW W SPRAWIE SPORZĄDZENIA LUB ZMIANY PLANÓW MIEJSCOWYCH.....	39
5. POSTĘPY W OPRACOWANIU MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	45
6. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	46
7. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O POZWOLENIU NA BUDOWĘ.....	47
8. WIELOLETNIE PROGRAMY SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	49
9. PODSUMOWANIE I WNIOSKI Z PRZEPROWADZONEJ ANALIZY.....	50

1. WSTĘP

1.1. Podstawa prawna i cel opracowania

Podstawę prawną opracowania „analizy” stanowi wymóg określony w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) w następującym brzmieniu:

1. *W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.*
2. *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.*
3. *Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.*

Głównym celem analizy jest ocena polegająca na zbadaniu skali zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i wynikających z tego potrzeby dokonywania korekt obowiązujących aktów planowania przestrzennego. Analiza ta ma także zawierać ocenę postępów w opracowywaniu planów miejscowych i ustalać wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń Studium. Ocena aktualności powinna być także powiązana z głosem płynącym ze społeczności lokalnej, w kontekście wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych.

Podkreślenia wymaga fakt, że analiza zmian ma wyłącznie charakter aktu kierownictwa wewnętrznego i pozostaje bez jakiegokolwiek wpływu na sytuację prawno-planistyczną nieruchomości. Jej rolą jest przesądzenie o ewentualnej potrzebie podjęcia działań planistycznych, by akty planistyczne nie traciły waloru aktualności (wyrok NSA II OSK 1773/08).

1.2 Źródła informacji oraz metodyka opracowania

W analizie wykorzystano materiały źródłowe udostępnione z Urzędu miasta i gminy Frombork, przekazane materiały obejmowały:

- obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Frombork;
- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
- rejestry decyzji o warunkach zabudowy oraz inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2017-2021;
- rejestry decyzji pozwolenia na budowę wydanych w latach 2017-2021;

- aktualną strategię rozwoju miasta i gminy Frombork;
- 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-e. 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.

2. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY FROMBORK

2.1 Status prawny studium

Dokumentem mającym służyć określeniu polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (art. 9 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Studium jest aktem planowania ogólnego o charakterze wewnętrznym, co za tym idzie nie jest aktem prawa miejscowego i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji administracyjnych. Studium wiąże swymi postanowieniami radę i burmistrza, którzy przez jego uchwalenie zobowiązują się do działań skierowanych na realizację zapisanych w nim ustaleń. Jego ustalenia mają swoje odzwierciedlenie w planach miejscowych - plany miejscowe muszą być zgodne z zawartymi w nim wytycznymi. Studium w dużej mierze służy też koordynacji planów. Obejmuje, bowiem obligatoryjnie obszar całej gminy i zawiera wytyczne do planowania miejscowego do potrzeb gminy, jako całości.

2.2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Frombork

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Frombork, przyjęte zostało pierwotnie uchwałą nr VIII/65/2002 z dnia 10 października 2002 r. Studium to zostało opracowane w trybie już nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Załączniki graficzne Studium wykonano w skali 1:10 000 dla obszaru gminy oraz w skali 1:5 000 dla obszaru miasta. Następnie Studium to zostało poddane czterokrotnie zmianie w trybie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- uchwała nr X/54/07 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 28 czerwca 2007 r.
- uchwała nr XII/103/11 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 15 grudnia 2011 r.
- uchwała nr XXVI/228/13 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 21 marca 2013 r.
- uchwała nr VI/58/15 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 16 lipca 2015 r.

Zmiana Studium przyjęta w 2007 r. została opracowana w trybie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która wprowadzała zakres

uwarunkowań, jakie należało uwzględnić w Studium. Przeprowadzona zmiana dokumentu Studium została uzupełniona o nowe wymogi ustawowe i przyjęła formę nowego dokumentu Studium.

Kolejne zmiany Studium przyjęte w 2011 r. i 2013 r. dotyczyły fragmentarycznych obszarów na terenie miasta i gminy, które nie wprowadzały istotnych zmian. Natomiast istotna zmiana dokumentu Studium nastąpiła w 2015 r., która miała istotny wpływ na obecne kierunki polityki przestrzennej miasta i gminy. Przedmiotowa zmiana była związana z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 13 stycznia 2015 roku w sprawie nadania statusu obszaru ochrony uzdrowiskowej miastu Frombork i sołectwom Bogdany i Ronina położonym na obszarze gminy Frombork (Dz. U. z 2015 r. poz.152). Zmiana Studium dotyczyła zagospodarowania terenów w strefach uzdrowiskowych „A”, „B” i „C” położonych na terenie miasta i gminy Frombork. Wprowadzając przedmiotową zmianę dokonano zmiany przeznaczenia części terenów w strefach uzdrowiskowych, w tym dopuszczono rozwój zespołów sanatoryjnych wraz z parkiem zdrojowym oraz terenów usługowo-mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych i usługowych. Dodatkowo częściowo zaktualizowano tekst o zagadnienia wynikające z obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na dzień przystąpienia do sporządzenia analizy nie przystąpiono do opracowywania nowego Studium.

2.3 Struktura funkcjonalno-przestrzenna wynikająca ze Studium

Kierunki zagospodarowania przestrzennego dla miasta i gminy Frombork zostały sformułowane przy następujących głównych celach rozwoju zrównoważonego:

- 1) wykorzystanie potencjału dóbr podziemnych, środowiska przyrodniczego, klimatu, położenia geograficznego na rzecz rozwoju gospodarczego;
- 2) zahamowanie procesów degradacji środowiska poprzez kompleksową realizację systemu kanalizacji sanitarnej i stworzenie zintegrowanego systemu gospodarki odpadami;
- 3) zachowanie i ochrona istniejących wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 4) wykorzystanie potencjału rolniczego gminy i planowa restrukturyzacja obszarów rolnych;
- 5) wykorzystanie potencjału turystycznego miasta i gminy dla rozwoju gospodarczego.

Przyjęto główne funkcje dla rozwoju miasta i gminy Frombork:

- 1) miasto Frombork uzdrowiskiem o znaczeniu krajowym;
- 2) miasto Frombork ośrodkiem turystyki krajoznawczej o znaczeniu międzynarodowym, w związku ze szczególnymi walorami historycznymi i kulturowymi;
- 3) miasto Frombork wielofunkcyjnym portem morskim w skali regionalnej;
- 4) miasto Frombork potencjalnym ośrodkiem leczniczo-uzdrowiskowym;
- 5) gmina obszarem turystyki krajoznawczej, pobytowej i agroturystyki;
- 6) miasto i gmina obszarem rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw bezpiecznych dla środowiska i ludzi;

- 7) gmina obszarem rozwoju rolnictwa ekologicznego, opartego o szczególne walory rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- 8) miasto Frombork oraz wsie Jędrychowo i Wielkie Wierzno ośrodkami rozwoju usług dla ludności oraz dla różnych form działalności gospodarczej, w tym usług związanych z ruchem przygranicznym, obsługą drogi szybkiego ruchu, logistyki, produkcji, przemysłu a także składów i magazynów.

Biorąc pod uwagę główne cele rozwoju zrównoważonego oraz główne funkcje rozwoju miasta i gminy Frombork dokonano w Studium podziału struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta i gminy na cztery strefy:

1) strefę uzdrowiskową „A”

Strefa „A”, dla której procentowy udział terenów zieleni wynosi nie mniej niż 65%, obejmuje obszar, na którym są zlokalizowane lub planowane zakłady lecznictwa uzdrowiskowego i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, a także inne obiekty służące lecznictwu uzdrowiskowemu lub obsłudze pacjenta lub turysty, w zakresie nieutrudniającym funkcjonowania lecznictwa uzdrowiskowego, w szczególności: pensjonaty, restauracje lub kawiarnie.

Poprzez fakt sąsiedztwa ujęcia wód zdrojowych oraz położenia na wyniesionym tarasie obecnie nieznacznie zainwestowanego, strefa ta przeznaczona jest dla lokalizacji zakładu przyrodoleczniczego tzw. „domu zdrojowego” wraz ze szpitalem sanatoryjnym oraz oddzielnie zlokalizowanymi niewielkimi zespołami sanatoryjnymi wraz z przychodniami uzdrowiskowymi, miejscami pobytu dziennego i pokojami dla kuracjuszy oraz parku zdrojowego.

2) strefę ochrony uzdrowiskowej „B”

Strefa „B”, dla której procentowy udział terenów zieleni wynosi nie mniej niż 50%, obejmuje obszar przyległy do strefy „A” i stanowiący jej otoczenie, który jest przeznaczony dla niemających negatywnego wpływu na właściwości lecznicze uzdrowiska lub obszaru ochrony uzdrowiskowej oraz nieuciążliwych dla pacjentów – obiektów usługowych, turystycznych, w tym hoteli, rekreacyjnych, sportowych i komunalnych, budownictwa mieszkaniowego oraz innych związanych z zaspokajaniem potrzeb osób przebywających na tym obszarze.

Strefa obejmuje pozostałą część miasta oraz część gminy bezpośrednio sąsiadującą z miastem, w której od strony północnej znajdują się tereny otwarte łąk, zadrzewienia śródpolne, natomiast od strony zachodniej obszary istniejącej zabudowy usługowej i mieszkaniowej historycznej części m. Fromborka oraz portu jachtowego, od strony południowo - zachodniej tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo- usługowej (apartamentowce) oraz zabudowy usługowej z dużym udziałem zieleni stanowiącej powiązanie tych terenów i uzyskanie efektu włączenia terenów zielonych do wspólnego zespołu urbanistycznego strefy uzdrowiskowej „A” i „B”.

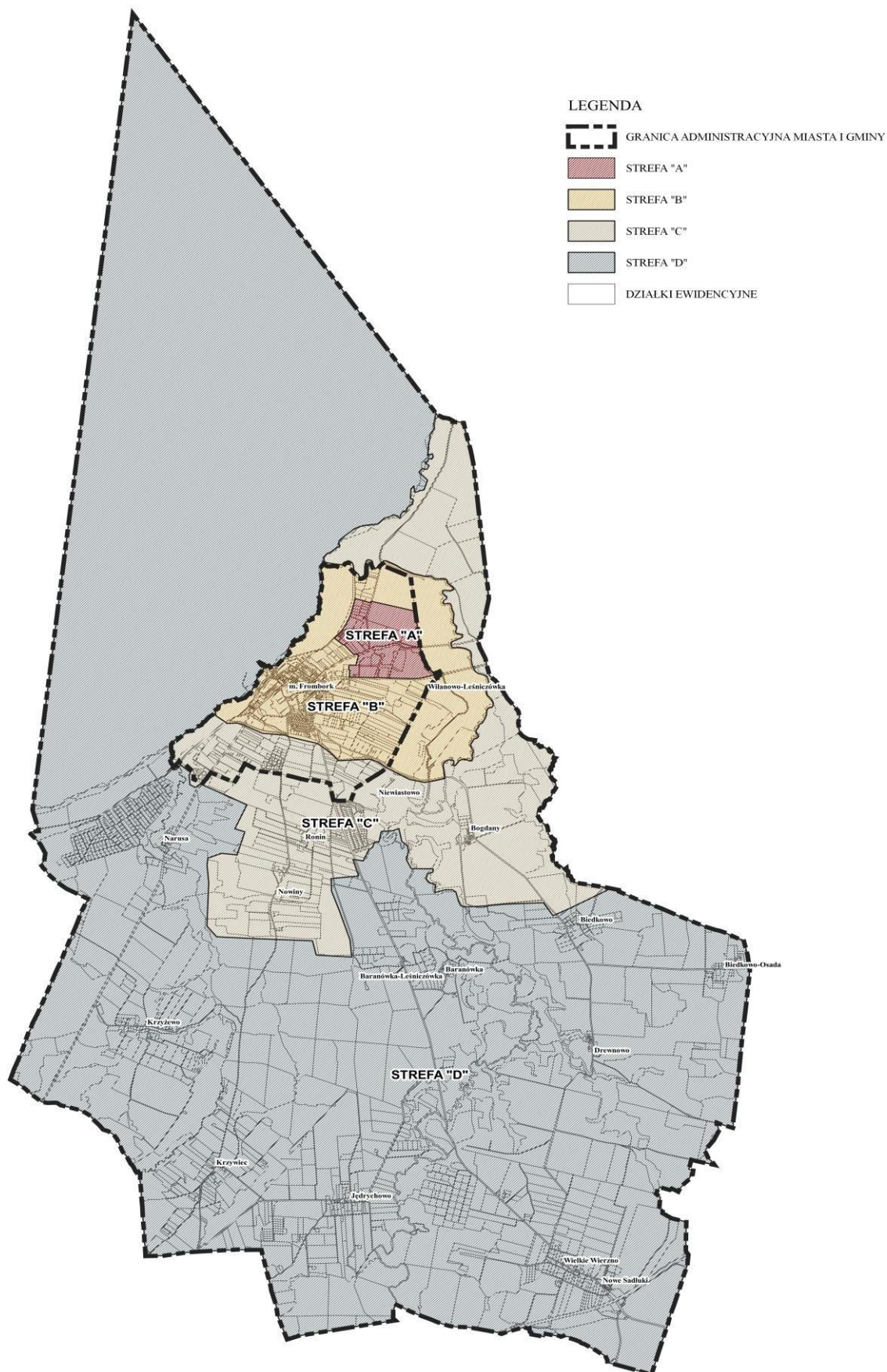
3) strefę ochrony uzdrowiskowej „C”

Strefa „C”, dla której procentowy udział terenów biologicznie czynnych wynosi nie mniej niż 45%, obejmuje obszar przyległy do strefy „B” i stanowiący jej otoczenie oraz obszar mający wpływ na zachowanie walorów krajobrazowych, klimatycznych oraz ochronę złóż naturalnych surowców leczniczych.

4) pozostałą południową część gminy – nazwana strefą „D”

Strefa „D”, stanowi pozostałą południową część gminy, w której rozwój gospodarczy winien rozwijać się w oparciu o łatwy dostęp do krajowego układu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, z poszanowaniem środowiska kulturowego i przyrodniczego.

Rysunek 1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta i gminy Frombork wynikająca ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Frombork.



Źródło: Opracowanie własne

2.4 Wykorzystanie obszarów wskazanych w Studium pod rozwój urbanizacji

W oparciu o posiadane Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmina realizuje politykę przestrzenną ustaloną w tym dokumencie sporządzając miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z obowiązującym Studium na terenie miasta i gminy przeznacza się pod rozwój urbanizacji ok. 4,8% ogólnej powierzchni gminy. Tereny przeznaczone pod urbanizację dotyczą głównie zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej usługowej, produkcyjnej, z czego 68,4% z ogólnej powierzchni terenów przewidzianych w Studium do urbanizacji to tereny wskazane w obszarze miasta.

Tereny wskazane do urbanizacji w obszarze miasta w 100% pokryte są miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Obecny układ struktury przestrzennej oraz wykorzystanie terenów wskazanych w Studium do urbanizacji w obszarze miasta jest związane z nadaniem statusu obszaru ochrony uzdrowiskowej.

W ramach nadania miastu Frombork statusu obszaru ochrony uzdrowiskowej w Studium dokonano wydzielenia trzech rodzajów stref ochrony uzdrowiskowej:

- strefę uzdrowiskową „A”,
- strefę ochrony uzdrowiskowej „B”
- strefę ochrony uzdrowiskowej „C”

Dla każdej z wydzielonych stref ustalono dopuszczalny sposób zagospodarowania w oparciu o przepisy obowiązującej ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

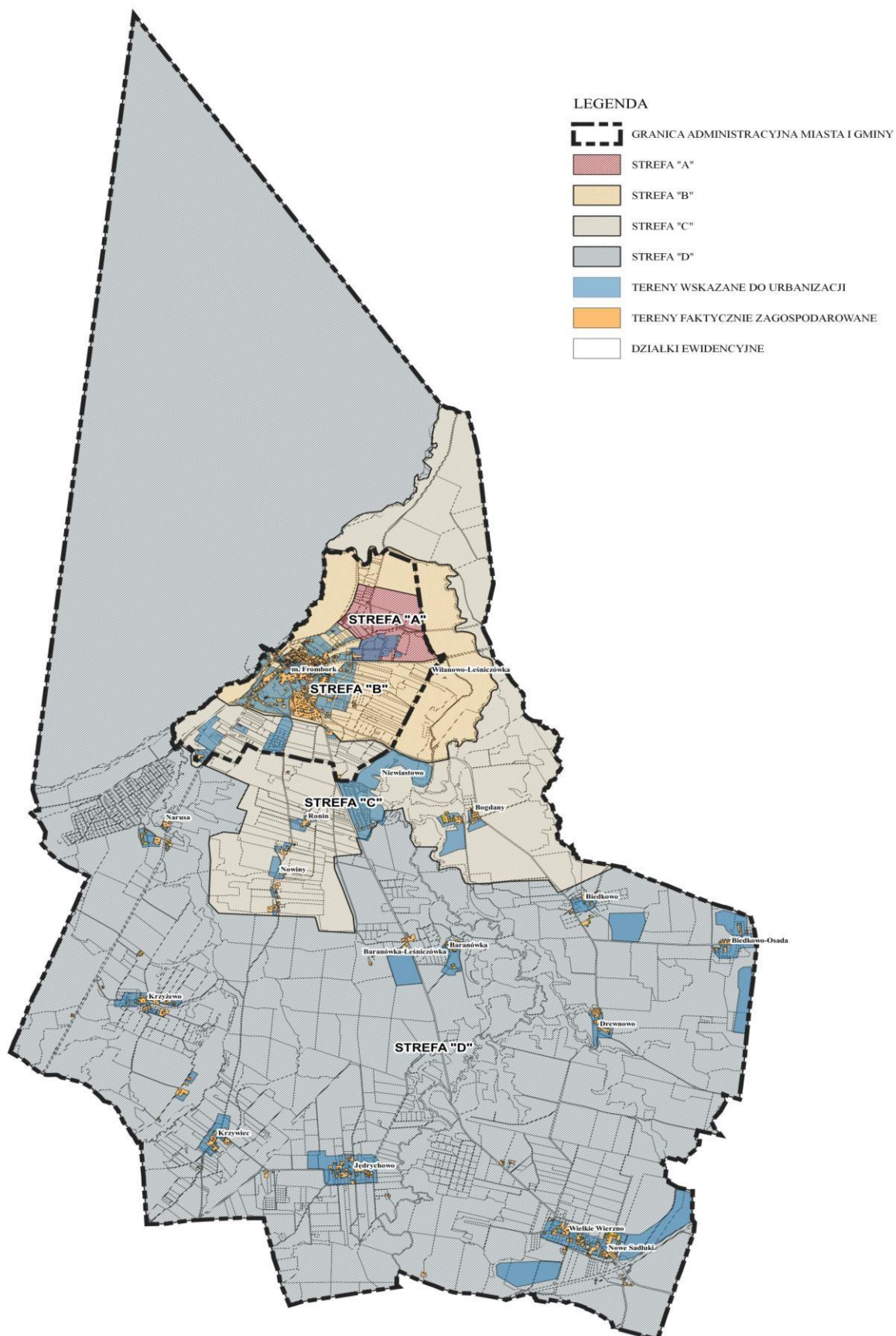
Analizując wykorzystanie terenów wskazanych w Studium pod rozwój urbanizacji w obszarze miasta stwierdzono, że w poszczególnych strefach „A”, „B”, „C”, istnieją rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę. Obecnie wykorzystanie terenów do urbanizacji w obszarze miasta wynosi ok. 31,9%.

Najwyższym wskaźnikiem urbanizacji charakteryzują się tereny znajdujące się w strefie ochrony uzdrowiskowej „B” obejmujące tereny osiedleńcze, głównie zabudowy mieszkaniowej i usługowej miasta, które w udziale terenów wykorzystanych do zabudowy stanowią 94%. Natomiast pozostałe strefy „A” oraz „C” na dzień sporządzania analizy stanowią prawie w całości obszary wolne od zabudowy.

Poddając analizie obszar wiejski gminy ustalono, że pokrycie planami miejscowymi w strefach wskazanych do urbanizacji wynosi 29,7%. Niski stopień pokrycia planami miejscowymi powoduje trudności w dokonaniu analizy wykorzystania terenów wskazanych w Studium pod rozwój urbanizacji, gdyż może zaistnieć sytuacja, że nie wszystkie tereny wskazane w Studium do urbanizacji będą mogły zostać w ramach opracowywanych planów miejscowych zurbanizowane. Ponadto brak opracowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie obszaru wiejskiego powoduje, że w efekcie pojawia się niewielki procent terenów zurbanizowanych poza strefami wskazanymi do urbanizacji. Efekt ten jest wynikiem wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

Jednakże biorąc pod uwagę tereny w Studium, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego jak również te wyłącznie wskazane w Studium do rozwoju urbanizacji ustalono, że wykorzystanie terenów do urbanizacji w obszarze wiejskim gminy wynosi ok. 17,5%. Stanowi to, że w ramach obszaru wiejskiego gminy istnieje spora rezerwa terenów wskazanych do urbanizacji. Natomiast należy zwrócić uwagę, że rezerwa terenów pod urbanizację wskazanych w Studium poza terenami, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego stanowi rezerwę potencjalną. Ze względu również na odstęp czasu od ostatniej całościowej aktualizacji dokument Studium dla obszaru wiejskiego należałoby poddać weryfikacji kierunki przyjętej polityki przestrzennej oraz ich aktualność biorąc pod uwagę nowe potrzeby gminy oraz możliwości rozwoju.

Rysunek 2. Zagospodarowanie terenów wskazanych do urbanizacji w obszarze miasta i gminy Frombork.



Źródło: Opracowanie własne

2.5 Ocena zgodności Studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ostatnie uchwalone Studium miasta i gminy Frombork zostało przyjęte w stanie prawnym obowiązującym na dzień 16 lipca 2015 r. tj. podjęcia przez Radę Miejską uchwały nr VI/58/15 w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Frombork.

W okresie od uchwalenia powyższej zmiany Studium do rozpoczęcia prac nad niniejszą analizą, ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmieniana była 30-krotnie, co skutkowało wprowadzeniem sporej ilości zmian.

Istotna zmiana przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nastąpiła z dniem 18 listopada 2015 r. w oparciu o ustawę o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 poz. 1777), w przepisie art. 41 wprowadziła ona istotne zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uchwalone rozwiązania doprecyzowały obowiązujące przepisy poprzez wskazanie, jakie podstawowe elementy powinny być brane pod uwagę przy ustalaniu potrzeb i możliwości rozwoju gminy (art. 10 ust. 1 pkt 7 oraz ust. 5-7 upzp). Należy jednak zauważyć, że określanie i uwzględnianie tych potrzeb i możliwości w studium obowiązywało także przed wejściem w życie tych zmian, ale barak było szczegółowego zakresu jak owe analizy należy wykonywać stąd były one ubogie bądź niebyły wykonywane wcale.

Kolejne zmiany wprowadzane w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczyły głównie modyfikacji zakresu ustaleń oraz trybu opiniowania projektów studium.

Tabela 1. Ocena zgodności ustaleń obowiązującego Studium z brzmieniem art. 10 ust. 1 i 2 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U z 2022 poz. 503).

Obowiązkowy zakres Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wg ustawy		Ocena zgodności Studium z zapisem ustawy
Uwarunkowania wynikające z art. 10 ust. 1		
pkt 1	Dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu	Uwzględniono częściowo
pkt 2	Stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony	Uwzględniono częściowo
pkt 2a	Diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy	Brak uwzględniania ze względu na zmianę przepisów po uchwaleniu Studium
pkt 3	Stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego	Uwzględniono

pkt 4	Stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Uwzględniono
pkt 4a	Rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych	Brak uwzględnienia w Studium. Jest to wynikiem braku audytu krajobrazowego dla województwa.
pkt 5	Warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia	Brak uwzględnienia
pkt 6	Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia	Uwzględniono częściowo
pkt 7	Potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: <ul style="list-style-type: none"> a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych, c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. 	Uwzględniono częściowo. Brak analiz ekonomicznych i społecznych, analiz możliwości finansowania wykonania sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej i infrastruktury społecznej, a także bilansu terenów pod zabudowę.
pkt 8	Stanu prawnego gruntów	Brak uwzględnienia
pkt 9	Występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	Uwzględniono
pkt 10	Występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	Brak odniesienia w Studium
pkt 11	Występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla	Uwzględniono
pkt 12	Występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych	Uwzględniono
pkt 13	Stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami	Uwzględniono częściowo
pkt 14	Zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych	Brak uwzględnienia

pkt 15	Wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej	Uwzględniono
Kierunki rozwoju art. 10 ust. 2		
pkt 1	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	Kierunki wynikające z obowiązującego Studium zostały określone na bazie przepisów ustawy przed zmianą wymogu wynikającego art. 10 ust.2 pkt 1.
pkt 3	Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	Uwzględniono
pkt 4	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Uwzględniono
pkt 5	Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Uwzględniono
pkt 6.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	Brak określenia w Studium
pkt 7.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa	Brak określenia w Studium
pkt 8.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej	Uwzględniono
pkt 9.	Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	Uwzględniono
pkt 10.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	Uwzględniono
pkt 11.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	Uwzględniono

pkt 12	Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	Uwzględniono
pkt 13	Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120)	Brak określenia w Studium związany z brakiem występowania takich obszarów
pkt 14	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	Uwzględniono
pkt 14a	Obszary zdegradowane	Brak odniesienia w Studium
pkt 15	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych 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	Uwzględniono

Źródło: Opracowanie własne

Wykonana analiza wykazuje, że w obowiązującym Studium gminy Frombork nie uwzględniono całego zakresu rzeczowego określonego w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jaki należy zawrzeć w Studium.

Brak uwzględnienia w przedmiotowym dokumencie niektórych elementów z zakresu uwarunkowań rozwoju i kierunków rozwoju jest po części konsekwencją zmiany przepisów, jakie nastąpiły od momentu przyjęcia tego dokumentu.

Jedną z ważniejszych zmian przepisów była zmiana wprowadzona w oparciu o ustawę o rewitalizacji z dnia 18 listopada 2015 r. (Dz. U. z 2015 poz. 1777), w przepisie art. 41 wprowadziła ona istotne zmiany w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz.199 z późn. zm.).

Zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie ustawy o rewitalizacji obejmowała m.in. zapisy art. 10 ust. 1 i 2, określające elementy obligatoryjnie ujmowane w studium. Obowiązkowa treść Studium uległa znaczącym zmianom, wprowadzono m.in. wymóg oparcia się w procesach planistycznych na wieloletniej prognozie finansowej, prognozach demograficznych oraz bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę, umożliwiającym dokładniejsze określenie wizji i celów rozwoju przestrzennego uwzględniając realne potrzeby i możliwości gminy.

Patrząc jednakże na zakres rzeczowy wymagany do uwzględnienia w Studium z okresu sporządzania przedmiotowego dokumentu należy wskazać, że całościowy brak uwzględnienia m.in. warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, stanu prawnego gruntów, zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych powoduje brak zgodności Studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Należy również podkreślić, że obowiązujące Studium nie zawiera części wymaganych obecnie zapisów, a także wytycznych ustaw przyjętych już po uchwaleniu Studium

m.in. wymogów stawianych przez ustawę z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, która określa wymogi, jakie należy spełnić wskazując tereny dla lokalizacji elektrowni wiatrowych na terenie gminy, czy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne odnoszącej się do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Wobec powyższego, obowiązujące Studium uważa się za niespełniające wszystkich aktualnie obowiązujących wymagań prawnych. Jest ono natomiast aktualne jako dokument stanowiący podstawę wewnętrznej polityki przestrzennej gminy do czasu opracowania zamiany bądź opracowania nowego dokumentu Studium.

2.6 Wnioski w sprawie zmiany Studium miasta i gminy Frombork

W okresie od ostatniej opracowanej zmian Stadium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Frombork tj. 2015 roku wnioski o zmianę Studium nie wpłynęły.

3. OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

3.1 Status prawny planu miejscowego

Aktualnie system planowania przestrzennego w Polsce określa ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jak stanowi art. 14 ust. 1 wyżej przywołanej ustawy, podstawowym celem projektu planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

Natomiast zgodnie art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi akt prawa miejscowego.

Zadaniem prawa miejscowego jest ochrona interesu publicznego oraz ograniczenie swobody indywidualnych decyzji dotyczących przestrzeni dla ochrony praw wszystkich jej użytkowników. Podstawowym zadaniem aktów prawa miejscowego jest ponadto ustalenie podstaw formalno-prawnych procesów inwestycyjnych.

3.2 Pokrycie obszaru gminy planami miejscowymi

Najskuteczniejszym instrumentem kształtowania ładu przestrzennego, dającym największe gwarancje realizacji polityki przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest plan miejscowy.

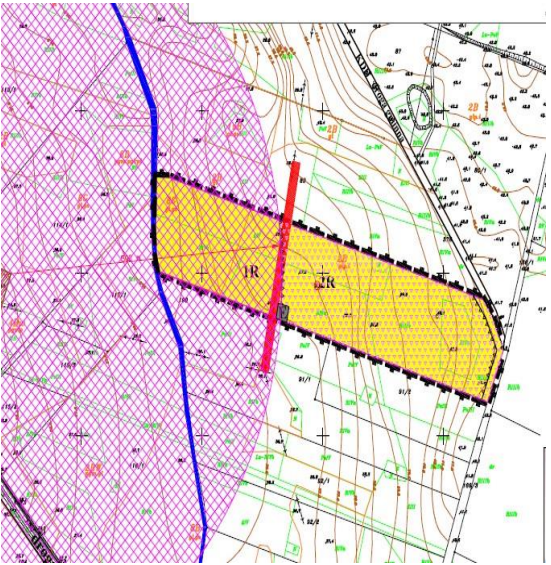
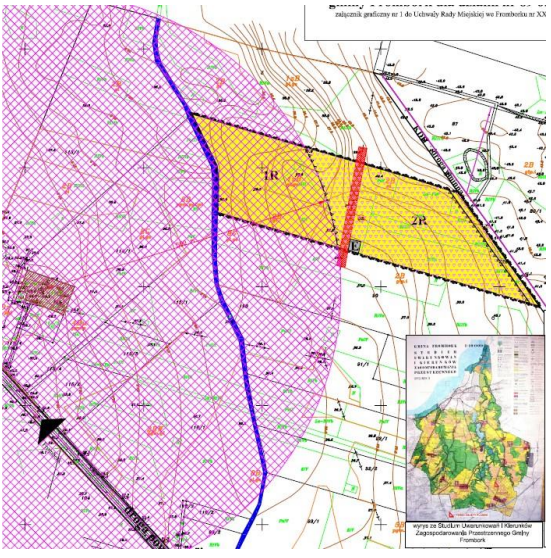
Na terenie miasta i gminy Frombork na dzień sporządzania analizy obowiązywało dziewięć miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz osiem zmian miejscowych planów. Pięć planów miejscowych oraz wszystkie wykonane zmiany planów dotyczyły obszaru miasta Frombork. Wynikiem uchwalonych planów dla obszaru miasta Frombork jest 100% pokrycie miejscowymi planami obszaru miasta. Inaczej natomiast przedstawia się pokrycie planami miejscowymi w obszarze wiejskim gminy, gdyż cztery uchwalone plany miejscowe w obszarze wiejskim obejmują łączną


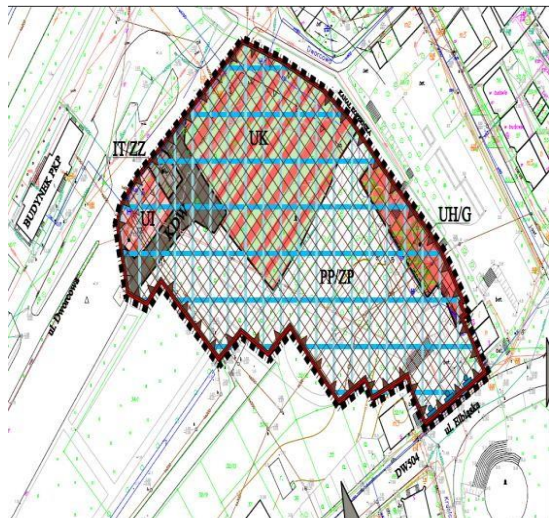
powierzchnię wynosząca 124,8 ha, co natomiast stanowi zaledwie 0,01 % w udziale gruntów obszaru gminy.

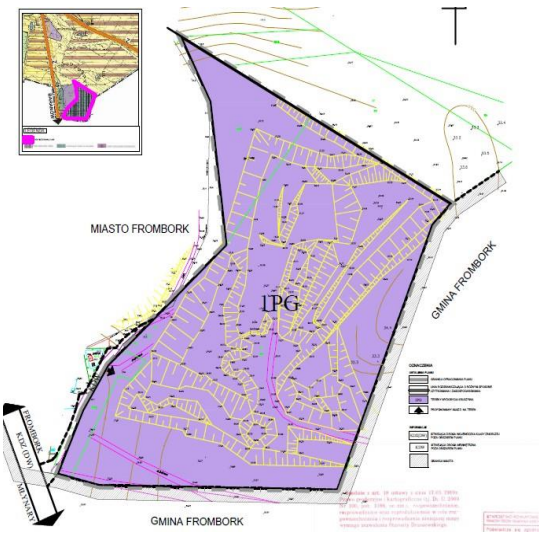

Obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zajmowały w sumie powierzchnię 883 ha, co stanowi 7,03 % ogólnej powierzchni gminy (powierzchnia ewidencyjna 12 558 ha wg stanu na 31.12.2021 r.). Poniżej ujęto w zestawieniu tabelarycznym obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Frombork.

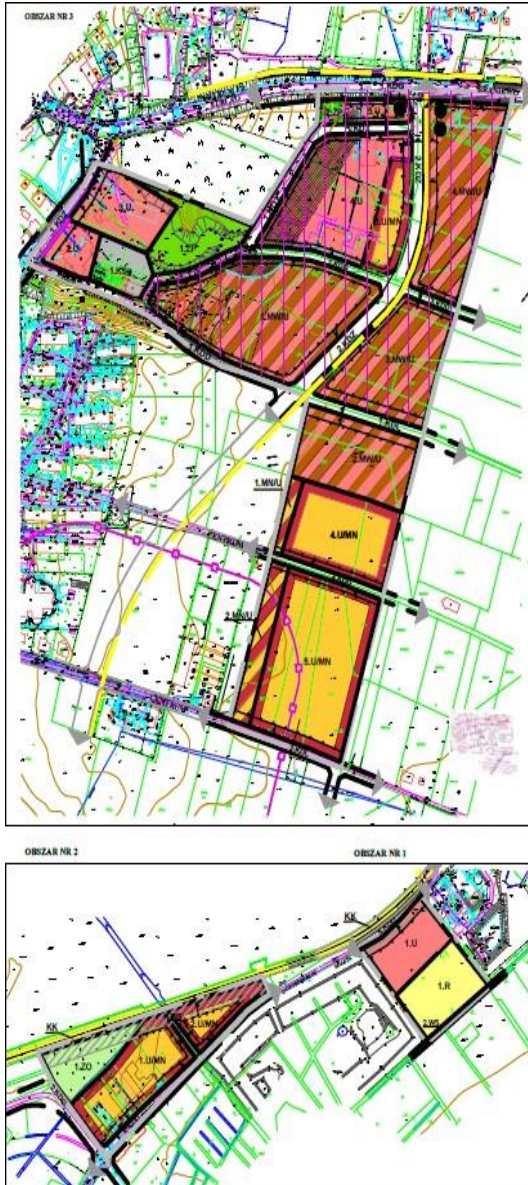
Tabela 2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Frombork



Lp.	Nazwa opracowania	Nr uchwały oraz data uchwalenia	Miejsce i data publikacji	Powierzchnia obszaru mpzp w [ha]		Graficzna część planu
				uchwalona	obowiązująca	
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Frombork.	Uchwała nr XI/68/2007 Rady Miejskiej Gminy Frombork z dnia 27 września 2007 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 7 stycznia 2008 r. Nr 1, poz. 1.	758,2	587	
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Frombork dla działki nr 92/1 obręb Wielkie Wierzno.	Uchwała nr XXXVIII/245/10 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 28 stycznia 2010 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 31 marca 2010 r. Nr 41, poz. 750.	3,4	3,4	



3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Frombork dla działki nr 90 obręb Wielkie Wierzno.	Uchwała nr XXXVIII/246/10 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 28 stycznia 2010 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 31 marca 2010 r. Nr 41, poz. 751.	6,8	6,8	
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Frombork dla działki nr 89 obręb Wielkie Wierzno.	Uchwała nr XXXVIII/247/10 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 28 stycznia 2010 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 31 marca 2010 r. Nr 41, poz. 752.	7,3	7,3	


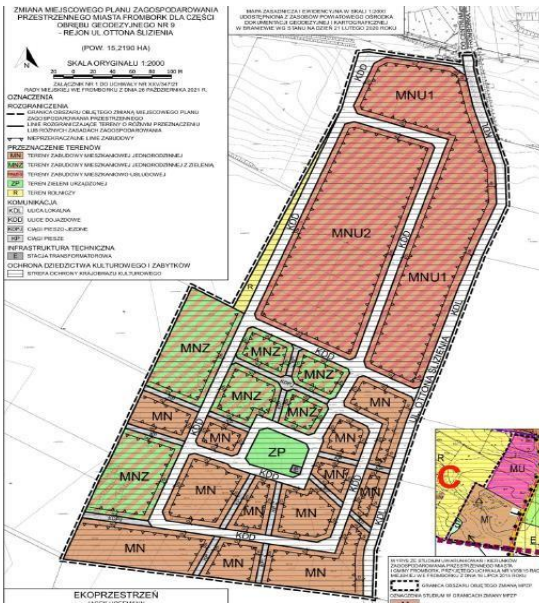
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej w obrębie geodezyjnym Biedkowo, gmina Frombork.	Uchwała nr V/38/11 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 30 marca 2011 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 8 czerwca 2011 r. Nr 71, poz. 1244.	107,3	107,3	
6.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Frombork w obszarze obrębu 6 Frombork, część działki nr 33/1 oraz działki 32/26.	Uchwała nr XVII/140/12 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 28 czerwca 2012 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 lipca 2012 r. poz. 2174.	1,2	0,4	

7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 33 w m. Frombork, gm. Frombork.	Uchwała nr IV/35/15 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 19 marca 2015 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 18 maja 2015 r. poz. 1812.	5,0	5,0	
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla części obszaru obrębów 1 i 2 oraz całego obszaru obrębu 3 miasta Frombork.	Uchwała nr VI/59/15 Rady Miejskiej we Frombork z dnia 16 lipca 2015 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 września 2015 r. poz. 3333.	122,1	122,1	

9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla części obszaru obrębów 2, 5 i 7 miasta Frombork.	Uchwała nr VI/60/15 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 16 lipca 2015 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 września 2015 r. poz. 3334.	18,2	18,2	
----	---	---	---	------	------	--

10.	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla części obszaru obrębu 6 Frombork, w rejonie ul. Dworcowej.</p>	<p>Uchwała nr VI/61/15 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 16 lipca 2015 r.</p>	<p>Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 września 2015 r. poz. 3335.</p>	3,2	3,2	
11.	<p>Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla części obrębu geodezyjnego nr 8, działki nr 46/6 i 46/10.</p>	<p>Uchwała nr XXV/342/21 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 28 października 2021 r.</p>	<p>Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 29 grudnia 2021 r. poz. 5252.</p>	3,6	3,6	

12.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla terenu położonego przy ul. Błotnej.	Uchwała nr XXV/343/21 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 28 października 2021 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 5 stycznia 2022 r. poz. 98.	0,1	0,1	
13.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Fromborka dla części obrębu geodezyjnego nr 8, części działek 6,7,33.	Uchwała nr XXV/345/21 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 28 października 2021 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 grudnia 2021 r. poz. 5275.	1,0	1,0	

14.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla części obrębu geodezyjnego nr 8, działki nr 2/3 i nr 2/7.	Uchwała nr XXV/346/21 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 28 października 2021 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 5 stycznia 2022 r. poz. 100.	0,2	0,1	
15.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla części obrębu geodezyjnego nr 9.	Uchwała nr XXV/347/21 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 28 października 2021 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 3 stycznia 2022 r. poz. 1.	15,2	15,2	

16.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla części obrębu geodezyjnego nr 4.	Uchwała nr XXV/348/21 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 28 października 2021 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 5 stycznia 2022 r. poz. 102.	2,2	1,5	
17.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla części obrębu geodezyjnego nr 8, działka o nr 63/5.	Uchwała nr XXV/349/21 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 28 października 2021 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 grudnia 2021 r. poz. 5276.	0,8	0,8	

Źródło: Opracowanie własne.

Tabela 3. Wykaz wydanych rozstrzygnięć nadzorczych Wojewody Warmińsko- Mazurskiego oraz wyroków Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie w sprawie planów miejscowych.

Lp.	Nazwa miejscowego planu	Podstawa stwierdzenia rozstrzygnięcia	Zakres	Uzasadnienie	Skutki stwierdzenia nieważności
1.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla terenu położonego przy ul. Błotnej (Pozycja 12 wg. tabeli nr 2.)	Rozstrzygnięcie Nadzorcze Nr PN.4131.506.2021 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 31 grudnia 2021 r.	W części § 14 ust. 1 pkt 1 i 2, § 21 przedmiotowej uchwały oraz załącznika graficznego Nr 1 w części odnoszącej się do terenu oznaczonego symbolem MU1.	Postanowienia uchwały nie wyczerpują dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	W granicach wskazanych rozstrzygnięciem plan miejscowy nie obowiązuje. Zachodzi konieczność usunięcia stwierdzonych uchybień i ponowne uchwalenie planu miejscowego dla tego terenu.
2.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Fromborka dla terenu położonego przy ul. Młynarskiej.	Rozstrzygnięcie Nadzorcze Nr PN.4131.507.2021 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 31 grudnia 2021 r.	Stwierdza się nieważność w całości uchwały.	Postanowienia uchwały nie wyczerpują dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	Plan miejscowy nie obowiązuje. Zachodzi konieczność usunięcia stwierdzonych uchybień i ponowne uchwalenie planu miejscowego dla tego terenu.
3.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla części obrębu geodezyjnego nr 8, działki nr 2/3 i nr 2/7. (Pozycja 14 wg. tabeli nr 2.)	Rozstrzygnięcie Nadzorcze Nr PN.4131.508.2021 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 31 grudnia 2021 r.	W części dotyczącej § 6 ust. 2 w zakresie sformułowania „U1”, § 13 ust. 1 pkt 1, § 13 ust. 1 pkt 2 w zakresie sformułowania „całym U1 i”, § 13 ust. 1 pkt 3 w zakresie sformułowania „całym U1 i” i § 20 przedmiotowej uchwały, oraz załącznika graficznego Nr 1 w części odnoszącej się do terenu	Postanowienia uchwały nie wyczerpują dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	W granicach wskazanych rozstrzygnięciem plan miejscowy nie obowiązuje. Zachodzi konieczność usunięcia stwierdzonych uchybień i ponowne uchwalenie planu miejscowego dla tego terenu.

			oznaczonego symbolem U1.		
4.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla części obrębu geodezyjnego nr 9. (Pozycja 15 wg. tabeli nr 2.)	Rozstrzygnięcie Nadzorcze Nr PN.4131.499.2021 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 grudnia 2021 r.	W części dotyczącej § 13 w zakresie sformułowania „i zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej”, oraz § 35 ust. 1 i 2 przedmiotowej uchwały oraz załącznika graficznego Nr 1 w części odnoszącej się do terenu oznaczonego symbolem E.	Naruszenie art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. 2021 r. poz. 777 z późn. zm.) i	W graniach wskazanych rozstrzygnięciem plan miejscowy nie obowiązuje. Zachodzi konieczność usunięcia stwierdzonych uchybień i ponowne uchwalenie planu miejscowego dla tego terenu.
5.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla części obrębu geodezyjnego nr 4. (Pozycja 16 wg. tabeli nr 2.)	Rozstrzygnięcie Nadzorcze Nr PN.4131.509.2021 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 31 grudnia 2021 r.	W części dotyczącej § 6 ust. 2 pkt 2, § 13 pkt 1, § 13 pkt 2 w zakresie sformułowania „UM i”, § 14, § 17 ust. 2 w zakresie sformułowania „dojazdy i”, oraz „na terenach U i UM, a dojścia”, § 27, § 28, § 33 przedmiotowej uchwały i załącznika graficznego Nr 1 w części odnoszącej się do terenu oznaczonego symbolem U, UM i E.	Postanowienia uchwały nie wyczerpują dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla jednego terenu ustalono różne zasady zagospodarowania, inne dla terenu istniejącej zabudowy i projektowanej, bez wydzielenia ich liniami rozgraniczającymi, co stanowi naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	W graniach wskazanych rozstrzygnięciem plan miejscowy nie obowiązuje. Zachodzi konieczność usunięcia stwierdzonych uchybień i ponowne uchwalenie planu miejscowego dla tego terenu.

Źródło: Opracowanie własne.

3.3 Struktura przeznaczenia terenów

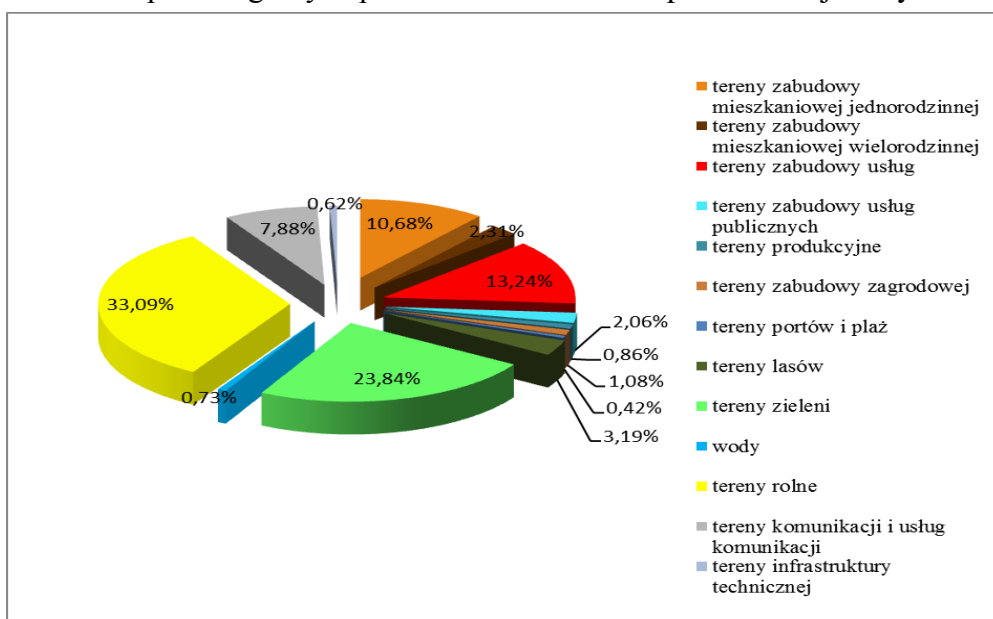
Ze względu na brak standaryzacji uchwalonych planów miejscowych, na potrzeby niniejszego opracowania dokonano generalizacji przeznaczeń terenów ustalonych w obowiązujących planach miejscowych. Dla celów analizy przyjęto funkcję główną (pierwszą), jako tą stanowiącą o przeznaczeniu terenu.

Tabela 4. Bilans przeznaczeń terenów w obowiązujących planach miejscowych.

Lp.	Przeznaczenie	Powierzchnia w miejscowych planach		Udział w powierzchni gminy
		[ha]	[%]	[%]
1.	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	94,32	10,68	0,75
2.	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	20,37	2,31	0,16
3.	tereny zabudowy usług	116,93	13,24	0,93
4.	tereny zabudowy usług publicznych	18,20	2,06	0,14
5.	tereny produkcyjne	7,55	0,86	0,06
6.	tereny zabudowy zagrodowej	9,56	1,08	0,08
7.	tereny portów i plaż	3,67	0,42	0,03
8.	tereny lasów	28,17	3,19	0,22
9.	tereny zieleni	210,52	23,84	1,68
10.	wody	6,46	0,73	0,05
11.	tereny rolne	292,22	33,09	2,33
12.	tereny komunikacji i usług komunikacji	69,53	7,88	0,55
13.	tereny infrastruktury technicznej	5,50	0,62	0,04
Razem		883	100%	

Źródło: Opracowanie własne.

Wykres 1. Udział poszczególnych przeznaczeń terenów w planach miejscowych.



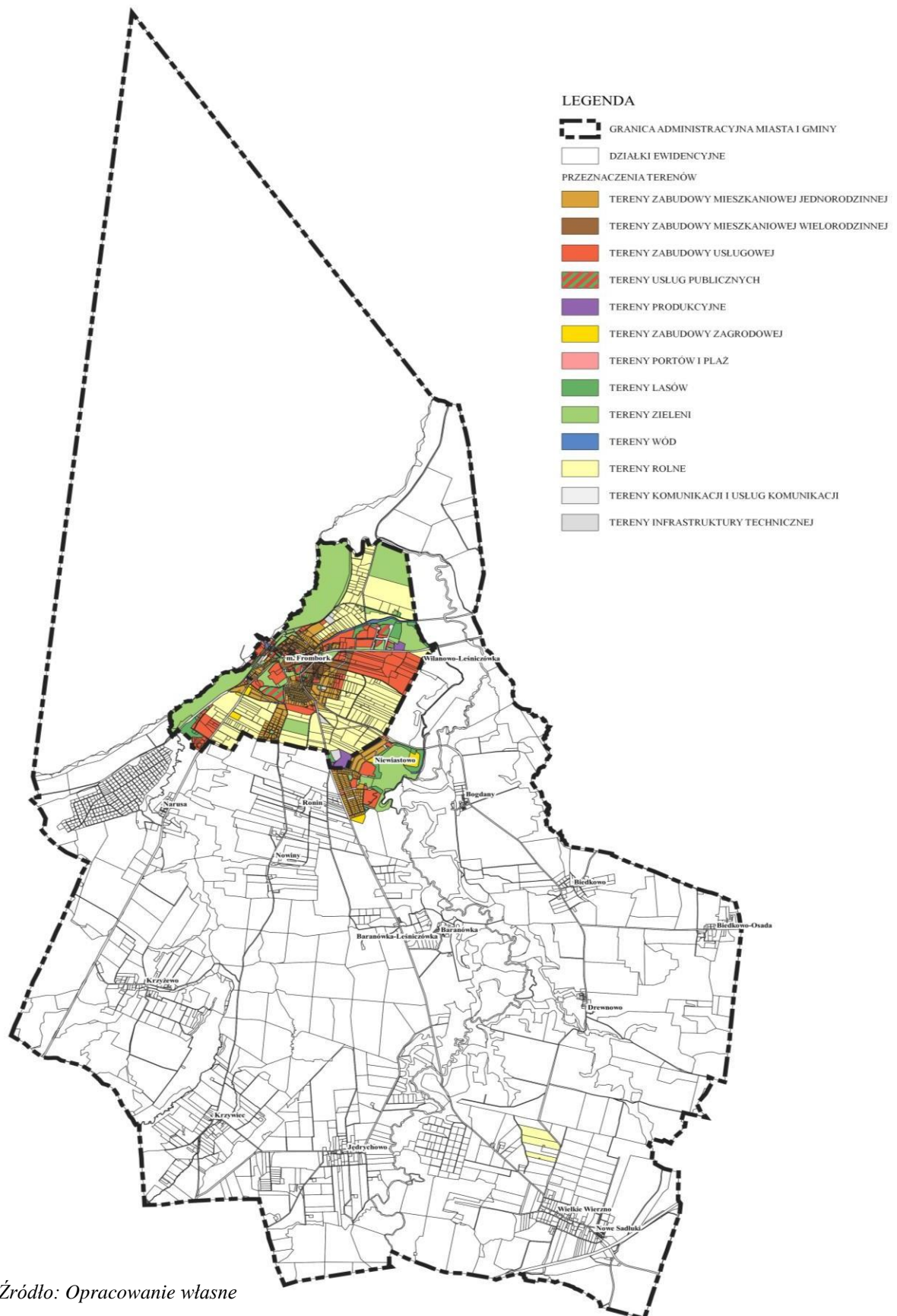
Źródło: Opracowanie własne

Z powyżej przedstawionej struktury przeznaczeń terenów w obowiązujących miejscowych planach wynika, że największy udział wśród terenów objętych miejscowymi planami

zagospodarowania przestrzennego stanowią gruntu rolne oraz tereny zielone, których udział procentowy wynosi łącznie 56,93%. Natomiast wśród terenów przewidzianych do zamieszkania dominują tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, których udział wśród wszystkich terenów objętych planami szacuje się na poziomie 10,68%. Wysoki udział stanowią również tereny zabudowy usługowej 13,24%. Tereny zabudowy usług publicznych stanowią 2,06%. Niski udział wśród terenów mieszkaniowych stanowią tereny zabudowy wielorodzinnej, której udział wynosi 2,31%.

Warto również wskazać na udział terenów komunikacji i usług komunikacji, których udział wynosi 7,88 %, co stanowi o dobrze rozwiniętej infrastrukturze komunikacyjnej wskazanej w planach miejscowych.

Rysunek 3. Przeznaczenie terenów w planach miejscowych wg przyjętych zasad zgeneralizowania przeznaczenia.



Źródło: Opracowanie własne

3.4 Wykorzystanie obszarów pod zabudowę wskazanych w planach miejscowych

Obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zajmują w sumie powierzchnię 883 ha, natomiast w planach miejscowych pod urbanizację przeznacza się w sumie 266,9 ha, co stanowi 30,2% powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

W poniższej tabeli przedstawiono stopień wykorzystania terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Tabela 5. Stopień wykorzystania terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Lp.	Przeznaczenie	Powierzchnia gruntów w planach miejscowych	Powierzchnia gruntów zabudowanych i zurbanizowanych	
		[ha]	[ha]	udział w [%]
1.	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	94,32	26,56	28,1
2.	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	20,37	11,58	56,8
3.	tereny zabudowy usług	116,93	18,83	16,1
4.	tereny zabudowy usług publicznych	18,20	11,54	63,4
5.	tereny zabudowy zagrodowej	9,56	2,98	31,7

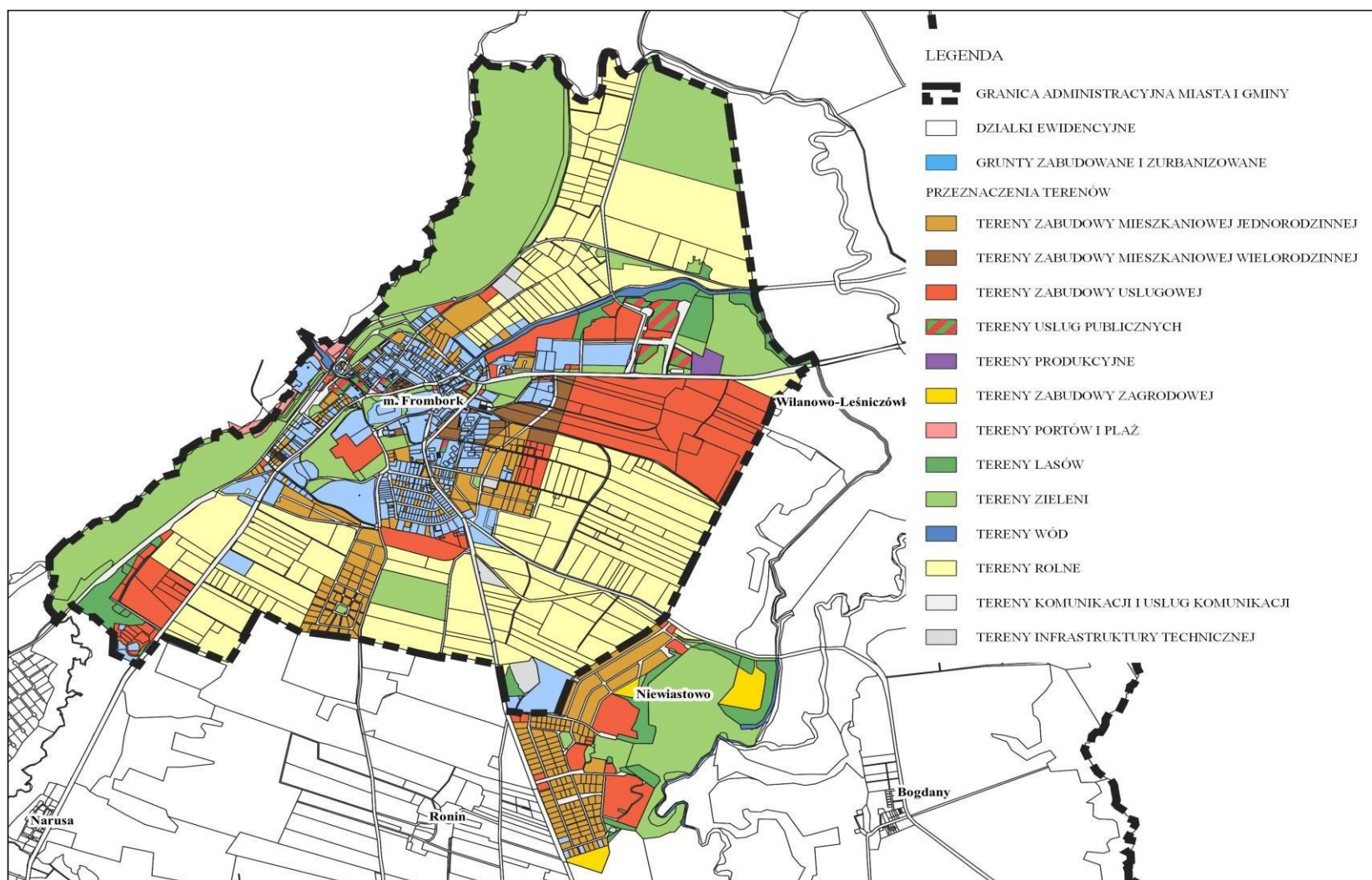
Źródło: Opracowanie własne.

Z powyżej przedstawionych danych wynika, że dominującą formę zabudowy stanowią tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę usługową, zabudowę wielorodzinną oraz zabudowę usług publicznych.

Udział gruntów zabudowanych w stosunku do terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę wskazuje, że we wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę istnieją rezerwy terenów aktualnie wolnych od zabudowy. Udział rezerw w poszczególnych funkcjach jest bardzo różny - od 26% do 83,9%.

Najmniejsze rezerwy terenów niezabudowanych pozostały dla zabudowy usług publicznych oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Natomiast największe rezerwy terenów pozostają wśród zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdzie rezerwa terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną stanowi obecnie ok. 72% terenów wskazanych pod tą funkcję w planach miejscowych.

Rysunek 4. Wykorzystanie terenów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych.



Źródło opracowanie własne.

3.5 Ocena zgodności planów miejscowych z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Tabela 6. Zgodność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Lp.	Nr uchwały	Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu	Zasady kształtowania krajobrazu	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu					Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym	Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	Stawki procentowe, o której mowa w art. 36 ust. 4	Art. 16 ust.1 (skala rysunku planu)	Zgodność ze SUIKZP
								maksymalną i minimalną intensywność	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	maksymalną wysokość zabudowy	liczbę miejsc do parkowania	linie zabudowy								
1.	Uchwała nr XI/68/2007 Rady Miejskiej Gminy Frombork z dnia 27 września 2007 r.	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+/-	+	-	+	+	1:2000	+
2.	Uchwała nr XXXVIII/245/10 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 28 stycznia 2010 r.	+	+	+	-	+	+	-	+	+	-	+	+	+	+	-	+	+	1:2000	+
3.	Uchwała nr XXXVIII/246/10 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 28 stycznia	+	+	+	-	+	+	-	+	+	-	+	+	+	+	-	+	+	1:2000	+

	2010 r.																			
4.	Uchwała nr XXXVIII/247/10 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 28 stycznia 2010 r.	+	+	+	-	+	+	-	+	+	-	+	+	+	+	+	-	+	+	+
5.	Uchwała nr V/38/11 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 30 marca 2011 r.	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+/-	+	+	+	+	+	+
6.	Uchwała nr XVII/140/12 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 28 czerwca 2012 r.	+	+	+	-	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
7.	Uchwała nr IV/35/15 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 19 marca 2015 r.	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+	+
8.	Uchwała nr VI/59/15 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 16 lipca 2015 r.	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+	+
9.	Uchwała nr VI/60/15 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 16 lipca 2015 r.	+	+	+	-	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+	+

10.	Uchwała nr VI/61/15 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 16 lipca 2015 r.	+	+	+	-	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+ 1:1000	+
11.	Uchwała nr XXV/342/21 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 28 października 2021 r.	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+ 1:1000	+
12.	Uchwała nr XXV/343/21 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 28 października 2021 r.	+	+	+	+	+	-	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+ 1:1000	+	
13.	Uchwała nr XXV/345/21 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 28 października 2021 r.	+	+	+	+	+	-	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+ 1:1000	+	
14.	Uchwała nr XXV/346/21 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 28 października 2021 r.	+	+	+	+	+	-	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+ 1:1000	+	
15.	Uchwała nr	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+ 1:1000	+	

	XXV/347/21 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 28 października 2021 r.																			1:2000		
16.	Uchwała nr XXV/348/21 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 28 października 2021 r.	+	+	+	+	+	-	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+	1:1000	+
17.	Uchwała nr XXV/349/21 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 28 października 2021 r.	+	+	+	+	+	-	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+	1:1000	+
<p>Użyte oznaczenia:</p> <p>„+” wymóg spełniony</p> <p>„-” wymóg niespełniony</p>																						

Analiza zgodność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co, do których treści nie stwierdzono rozstrzygnięcia nadzorczego wykazała, że obowiązujące plany miejscowe wykazują zgodność z obowiązującymi przepisami.

Baraki niektórych elementów wymaganych ustawowo w poszczególnych planach miejscowych wynikają z problematyki danego opracowania bądź z faktu braku konieczności ich uwzględniania. W związku z powyższym w odniesieniu do obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie stwierdza się potrzeby dokonania zmian planów.

4. ANALIZA I OCENA WNIOSKÓW W SPRAWIE SPORZĄDZENIA LUB ZMIANY PLANÓW MIEJSCOWYCH

Zgodnie z dyspozycją art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy dokonywaniu analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz uwzględnia m.in. złożone wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych.

Tabela 7. Wnioski o zmianę przeznaczenia terenu lub innych ustaleń planu, zarejestrowane w okresie od 2017 do 2021 r.

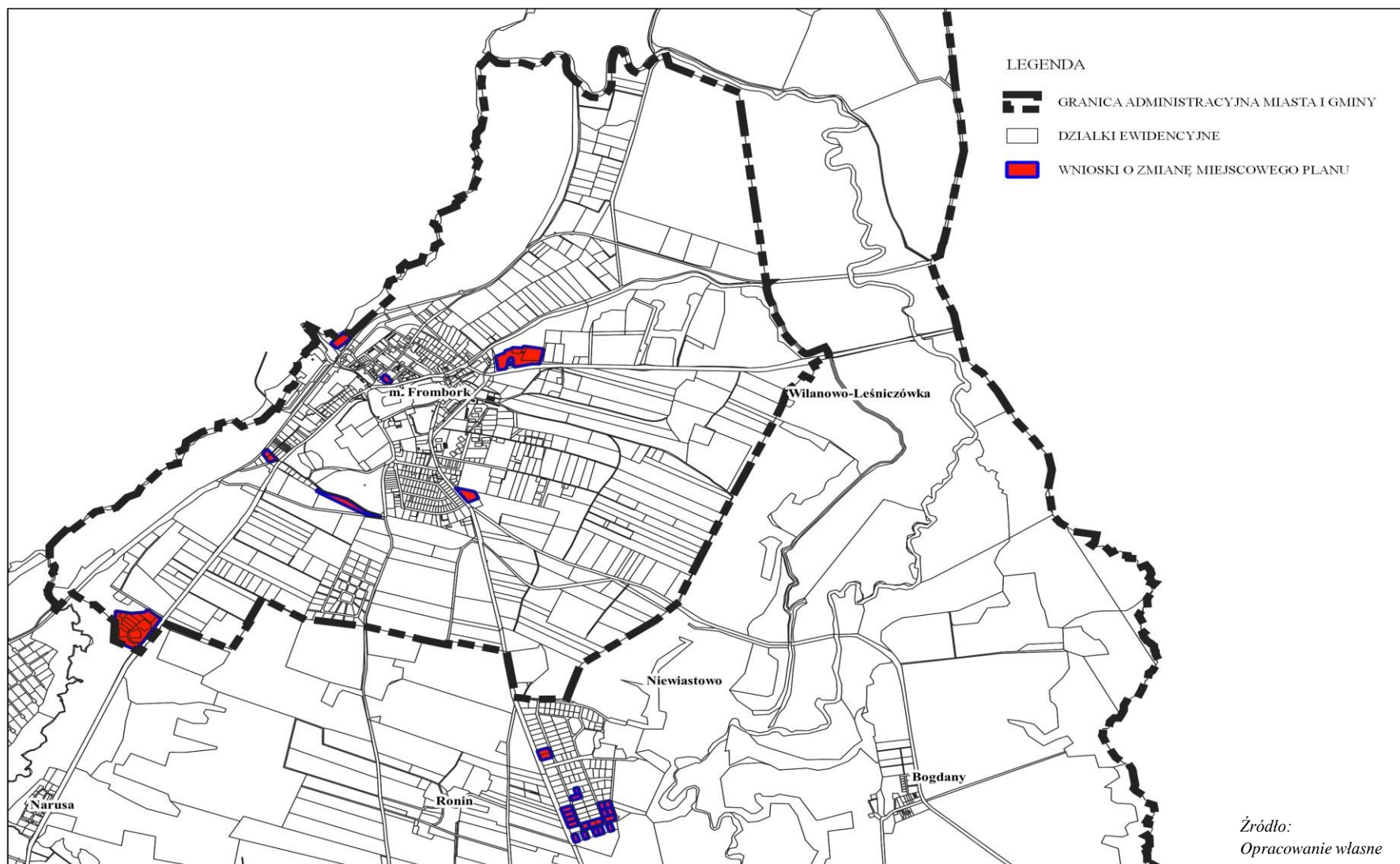
Lp.	Wnioskodawca	Oznaczenie nieruchomości, której wniosek dotyczy	Wnioskowane zmiany	Zgodność z ustaleniami Studium	Uwagi
2017					
Brak wniosków					
2018					
Brak wniosków					
2019					
1.	Osoba fizyczna	Działka nr 63/5 obręb nr 8 miasto Frombork	Przedłożony wniosek dotyczy zmiany planu miejscowego w zakresie umożliwiającym realizację funkcji usług nieuciążliwych w granicach nieruchomości objętej wnioskiem.	Wniosek nie narusza ustaleń Studium.	Wniosek zrealizowany
2.	Osoby fizyczne	Działka nr 303/107 obręb Biedkowo	Przedłożony wniosek dotyczy zmiany planu miejscowego w zakresie ustalonych zasad zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy na działce.	Wniosek nie narusza ustaleń studium	Ewentualna zmiana planu

3.	Osoba fizyczna	Działka nr 63/5 obręb nr 8 miasto Frombork	Przedłożony wniosek dotyczy zmiany planu miejscowego w zakresie umożliwiającym realizację funkcji usług nieuciążliwych w granicach nieruchomości objętej wnioskiem.	Wniosek nie narusza ustaleń Studium.	Wniosek zrealizowany
4.	Osoby fizyczne	Działki w obrębie Biedkowo: 36/20, 36/11, 303/113, 303/95, 36/18, 36/16, 36/21, 303/105, 303/106, 303/107, 36/23, 304/74	Przedłożony wniosek dotyczy zmiany planu miejscowego w zakresie ustalonych zasad zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy jak również odprowadzania ścieków na terenach oznaczonych w planie symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, U/MN, MR.	Wniosek nie narusza ustaleń studium	Ewentualna zmiana planu
5.	Kościół Zielonoświątkowy Zbiór Chrystusa Zbawiciela w Fromborku	Działka nr 2/17 obręb nr 8 miasto Frombork	Przedłożony wniosek dotyczy zmiany planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu działki pod zabudowę usługową (kultu religijnego).	Wniosek nie narusza ustaleń studium	Wniosek zrealizowany
6.	Kościół Zielonoświątkowy Zbiór Chrystusa Zbawiciela w Fromborku	Działka nr 2/3 obręb nr 8 miasto Frombork	Przedłożony wniosek dotyczy zmiany planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu działki pod zabudowę usługową (kultu religijnego).	Wniosek nie narusza ustaleń studium	Wniosek zrealizowany
2020					
7.	Osoba fizyczna	Działki nr 46/6 i 46/10 obręb nr 8 miasto Frombork	Przedłożony wniosek dotyczy zmiany planu miejscowego w zakresie ustalonych zasad zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy.	Wniosek nie narusza ustaleń studium	Wniosek zrealizowany

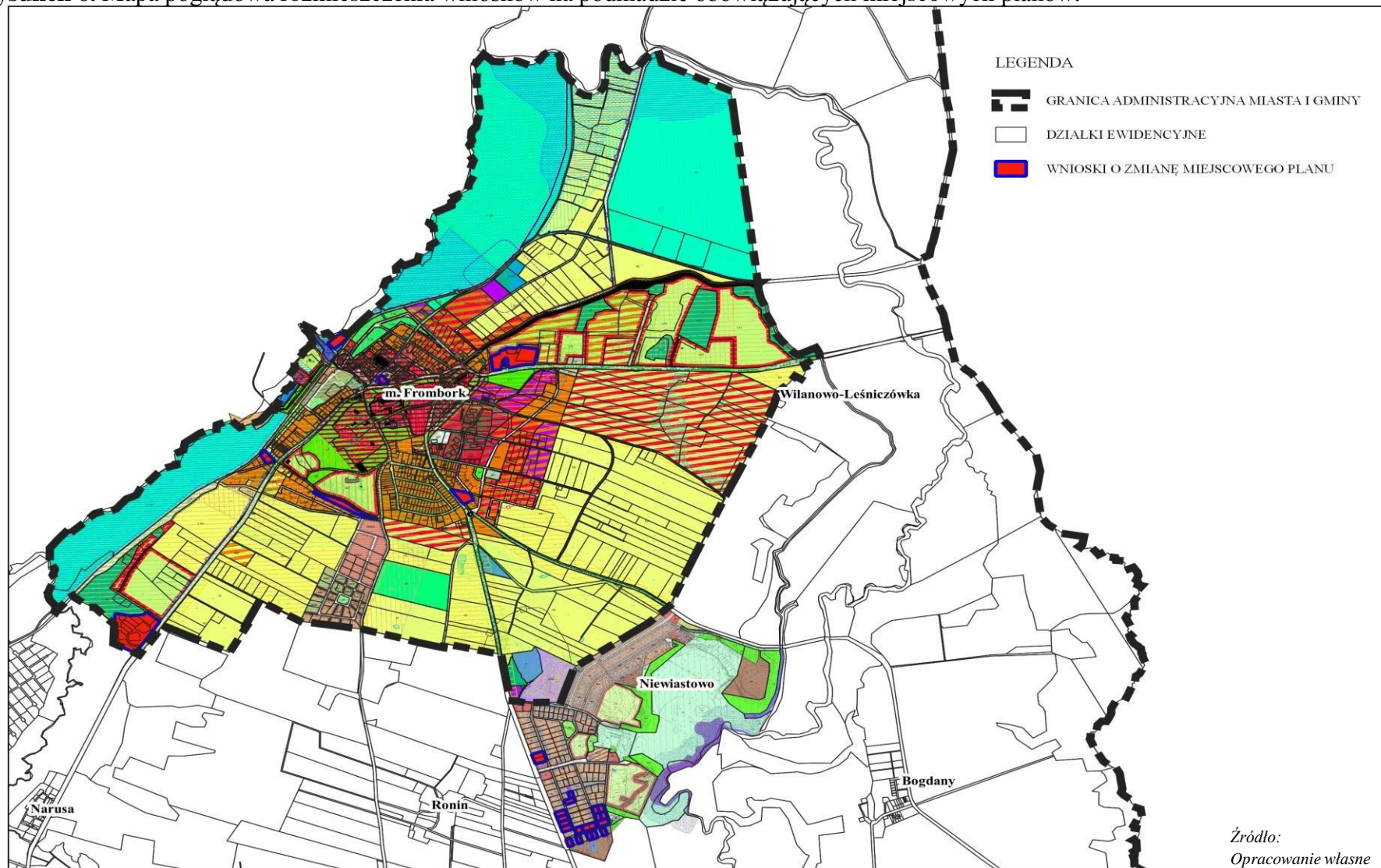
8.	Osoba fizyczna	Działka nr 2/3 obręb nr 6 miasto Frombork	Przedłożony wniosek dotyczy opracowania miejscowego planu zagospodarowania z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowo – usługowej.	Wniosek narusza ustalenia Studium w zakresie przeznaczenia terenu	Ze względu na brak zgodności wnioskowanej zmiany zagospodarowania terenu z zapisami obowiązującego Studium wniosek ten nie może być uwzględniony.
2021					
9.	Osoba fizyczna	Działki nr 303/111 i 303/112 w obrębie 0001 Biedkowo	Przedłożony wniosek dotyczy zmiany planu miejscowego w zakresie ustalonych zasad zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy.	Wniosek nie narusza ustaleń studium	Ewentualna zmiana planu
10.	Dino Polska SA	Działka nr 88 obręb nr 0007 Frombork, miasto Frombork	Przedłożony wniosek dotyczy zmiany planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu oraz ustalonych zasad zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy.	Wniosek nie narusza ustaleń studium	Ewentualna zmiana planu
11.	Osoby fizyczne	Działki nr 303/71, 303/72, 303/73, 303/74, 303/119, 303/120, 303/121, 303/122, 303/123 obrębie 0001 Biedkowo	Przedłożony wniosek dotyczy zmiany planu miejscowego w zakresie ustalonych zasad zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy.	Wniosek nie narusza ustaleń studium	Ewentualna zmiana planu
12.	Osoba fizyczna	Działka nr 65/2 obręb nr 0004 Frombork, miasto Frombork	Przedłożony wniosek dotyczy zmiany planu miejscowego w zakresie funkcji terenu, na którym dopuszczona byłaby zabudowa usługowa oraz mieszkaniowa.	Wniosek nie narusza ustaleń studium	Ewentualna zmiana planu

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miejskiego we Fromborku.

Rysunek 5. Mapa poglądowa rozmieszczenia wniosków o zmianę planu według tabeli nr 7.



Rysunek 6. Mapa pogładowa rozmieszczenia wniosków na podkładzie obowiązujących miejscowych planów.



Wnioski znajdujące się w rejestrze o sporządzenie bądź zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zarejestrowane w okresie od 2017 r. do końca 2021 r., zostały wymienione w powyższej tabeli.

Przesłanką do rozważenia przystąpienia do sporządzenia bądź zmiany planów może być np. koncentracja wniosków na określonym obszarze bądź szeroko rozumiany interes publiczny. W analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia planu (wymaganej zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu przed podjęciem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu lub zmiany planu,) istotna jest ich ocena pod kątem zgodności z obowiązującymi przepisami, ustaleniami Studium oraz innymi dokumentami strategicznymi gminy, a także jakie ich realizacja może wywoływać skutki finansowe dla budżetu gminy. Podkreślić należy, że skoro zgodnie z utrwalonym orzecznictwem złożenie wniosku o zmianę planu nie wiąże organu gminy do podjęcia postępowania w sprawie jego zmiany, to tym bardziej nie obliuguje, w przypadku przystąpienia do sporządzania planu, do uwzględnienia wszystkich postulatów wynikających ze złożonych wniosków.

Wnioski uzupełniają obszerną listę uwarunkowań, które są analizowane podczas sporządzania planu. Uwzględnienie postulatów zawartych we wniosku rozstrzyga się w trakcie procedury planistycznej, m.in. po zbadaniu zgodności z polityką przestrzenną gminy i innymi dokumentami strategicznymi. Często jest także uzależnione od uzyskania wymaganych zgód, uzgodnień czy opinii.

Analizując złożone wnioski ustalono, że w stosunku do wniosków oznaczonych w tabeli numerami 1, 3, 5, 6, 7 wnioski te zostały zrealizowane bądź podlegają realizacji poprzez zmianę miejscowych planów, co stanowi, że nie wymagają dalszej analizy.

W przypadku jednego wniosku oznaczonego nr 8 stwierdzono brak zgodności wnioskowanej zmiany zagospodarowania terenu z zapisami obowiązującego Studium pod względem kierunków przeznaczania terenu, co skutkuje, że wniosek ten nie może zostać uwzględniony.

Wnioski o zmianę miejscowego planu nr 2, 4, 9 i 11 odnoszą się do tożsamyh terenów w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania zabudowy mieszkaniowej w obrębie geodezyjnym Biedkowo, gmina Frombork przyjętego uchwałą nr V/38/11 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 30 marca 2011 r. Wnioski te nie naruszają ustaleń Studium. Główne postulaty we wnioskach dotyczą zmiany w zakresie zasad kształtowania zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu jak również zasad odprowadzania ścieków. Po przeprowadzonej analizie wnioski te proponuje się uwzględnić, co powinno skutkować w przyszłości ewentualną zmianą planu. Dokonanie zmiany planu w tym zakresie powinno wpłynąć na zwiększenie ruchu budowlanego, a co za tym idzie powinno przyczynić się do realizacji ustaleń planu.

Jednakże przeprowadzenie zmiany planu powinno nastąpić w sytuacji przystąpienia do opracowania zmiany dla wszystkich terenów przeznaczonych do zabudowy bądź w wyniku uzasadnienia ekonomicznego w ramach poszczególnych terenów elementarnych.

Wniosek nr 10 dotyczy zmiany przeznaczenia terenu na cele usługowe związane z dopuszczeniem obiektu handlowego. W odniesieniu do przedmiotowego terenu nie stwierdzono naruszenia Studium. W efekcie wniosek ten proponuje się uwzględnić

celem opracowania zmiany planu. Realizacja tego typu zabudowy usługowej nie będzie stała w sprzeczności w zakresie funkcji planowanej z funkcjami istniejącymi w najbliższym sąsiedztwie, gdyż przyjmuje się, że zabudowie mieszkalnej mogą towarzyszyć nie tylko inne budynki tego samego typu, lecz także uzupełniająca zabudowa usługowa taka jak sklepy spożywcze czy wielobranżowe będące uzupełnieniem funkcji wiodącej.

Ostatni wniosek nr 12 dotyczy zmiany przeznaczenia terenu z zabudowy usługowej na zabudowę usługowo oraz mieszkaniową. W odniesieniu do przedmiotowego terenu nie stwierdzono naruszenia Studium. W efekcie wniosek proponuje się uwzględnić celem opracowania zmiany planu.

5. POSTĘPY W OPRACOWANIU MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W ramach prowadzonych prac nad analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Frombork w latach 2017-2021, ocenie podlega także postęp w uchwalaniu miejscowych planów. W szczególności odbywa się to na podstawie analizy składanych wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego i faktycznie prowadzonych prac planistycznych oraz ich zaawansowania.

Tryb sporządzania bądź zmiany planu miejscowego został ściśle określony w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Natomiast zgodnie z art. 27 przywołanej ustawy zmiana planu miejscowego następuje w takim samym trybie jak jest on uchwalany, co powoduje, że dokonanie nawet najmniejszej zmiany musi się odbyć zgodnie z procedurą określoną w ustawie i nie ma możliwości jej przyspieszenia. Średnio opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosi od 10 do 12 miesięcy, aczkolwiek dotyczy to terenów o niewielkim zakresie prac planistycznych i niewymagającym uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia terenów gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Ustalono, że w okresie poddanym analizie tj. w latach 2017-2021 uchwalono osiem zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego w granicach administracyjnych miasta.

W odniesieniu do czterech uchwalonych zmian planu miejscowych nadzór Wojewody Warmińsko-Mazurskiego wydał rozstrzygnięcie nadzorcze powodujące w części uchwały jej nieważność, natomiast w stosunku do jednego planu stwierdzono nieważność uchwały w całości (patrz tabela nr 3).

Przystąpienie do sporządzenia zmian miejscowego planu wynikało z interesu publicznego oraz było wynikiem złożonych wniosków. Należy, zatem stwierdzić, że przyjęta praktyka sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego według określonych zasad, a mianowicie, za którymi przemawia interes społeczny i publiczny zwracając przy tym uwagę na ich cel i oczekiwane korzyści jest działaniem prawidłowym.

6. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Na potrzeby niniejszej analizy zostały przeanalizowane rejestry decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., 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 i zagospodarowania terenu, przy czym:

- 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Okresem badawczym przyjętym do analizy pod względem ilości wydanych decyzji są lata 2017-2021. W latach 2017-2021 wydano łącznie 30 decyzji, z czego 27 decyzji dotyczyło warunków zabudowy natomiast 3 decyzje dotyczyły lokalizacji inwestycji celu publicznego. Wskazać należy, że wszystkie wydane decyzje dotyczyły obszaru wiejskiego gminy, gdyż cały obszar miasta Frombork pokryty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 8. Decyzje o warunkach zabudowy wydane na terenie gminy Frombork w latach 2017-2021 w podziale na funkcje.

Rok	Decyzje dot. budowy, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków o funkcji:					Dotyczące zmiany sposobu użytkowania budynku	Dotyczące pozostałych inwestycji w tym ICP	Suma
	mieszkaniowej jednorodzinnej	mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową gospodarczą	mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	zabudowa zagrodowa	produkcyjnej i magazynowej			
2017	2	2	1	-	-	-	3	8
2018	1	3	-	-	1	-	3	8
2019	2	-	-	-	-	1	2	5
2020	2	-	-	-	-	1	2	5
2021	1	-	-	1	-	-	2	4
Suma	8	5	1	1	1	2	12	30

Źródło: opracowanie własne.

Powyższe dane pokazują, że liczba wydanych decyzji w badanym okresie była marginalna a wydane decyzje dotyczyły w przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla której ustalono 13 decyzji. Po jednej decyzji wydano dla inwestycji związanych z zabudową mieszkaniowo-usługową, zabudową zagrodową czy zabudową produkcyjną i magazynową. Pozostałe decyzje dotyczyły zmiany sposobu użytkowania obiektów i innych inwestycji w tym celu publicznego.

Pod względem koncentracji wydanych decyzji na terenie gminy największa ilość dotyczyła obrębów: Wierzno Wielkie (10), Biedkowo (8), Ronina (7).

Należy podkreślić, że duży wpływ na ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy ma fakt występowania na całym obszarze miasta Frombork, jako głównego ośrodka rozwoju miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co w znaczny sposób ogranicza ilość wydawanych decyzji i wpływa na ograniczenie chaosu przestrzennego często spowodowanego nadmierną ilością wydawanych decyzji. Oceniając 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.

7. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O POZWOLENIU NA BUDOWĘ

Analiza pozwoleń na budowę ma na celu pomóc zidentyfikować obszary, na których występuje mniejsze i większe zainteresowanie inwestycyjne. Pozwolenie na budowę zazwyczaj uzyskiwane jest przez osoby, które mają konkretne zamiary inwestycyjne, co oznacza, że mają zamiar daną inwestycję zrealizować.

Do analizy wybrano decyzje dotyczące budowy nowych obiektów budowlanych, nie uwzględniając tym samym decyzji wydawanych dla takich zamierzeń inwestycyjnych jak rozbiórka, nadbudowa, rozbudowa czy przebudowa.

W analizowanym okresie tj. w latach 2017-2021 Starosta Braniewski wydał na terenie miasta i gminy Frombork łącznie 27 decyzji o pozwoleniu na budowę dla nowych obiektów budowlanych. Podstawą do wydania przedmiotowych decyzji były obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego jak również wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

Ilość wydanych decyzji w podziale na rodzaj zabudowy przedstawia poniższa tabela.

Tabela 9. Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w latach 2017-2021 pod względem rodzaju zabudowy

Rodzaj decyzji	Liczba wydanych decyzji w latach					
	2017	2018	2019	2020	2021	Razem
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	3	2	4	1	1	11
Zabudowa usługowa	-	-	3	-	-	3
Zabudowa zagrodowa	1	-	-	-	1	2
Zabudowa gospodarcza, garażowa	3	-	-	-	-	3
Inne	2	1	2	1	2	8
Razem:	9	3	9	2	4	27

Źródło: Opracowanie własne.

Ilość wydawanych decyzji pozwolenia na budowę jest stosunkowo niska, mimo to przeanalizowane pozwolenia na budowę utwierdzają wyniki poprzednich analiz, że dominująca formą zabudowy na terenie gminy Frombork jest budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Ilość wydanych decyzji dotyczących budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego stanowi 40,7% łącznie 11 decyzji, co daje największy udział wśród wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę. W badanym okresie wydano jeszcze 3 decyzje dla budynków usługowych, dwie decyzję dla nowej zabudowy zagrodowej oraz trzy decyzje dla zabudowy gospodarczej i garażowej.

Na podstawie ilości wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę można wskazać tereny (miejscowości), na których zachodziły procesy intensyfikacji zabudowy.

Poniższa tabela przedstawia obszary, które ulegają zagospodarowaniu na podstawie wydanych pozwoleń na budowę.

Tabela 10. Ilość wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w poszczególnych miejscowościach w latach 2017-2021

Miejscowość	2017	2018	2019	2020	2021	Razem
m. Frombork	8	1	6	2	2	19
Niewiastowo	-	1	2	-	1	4
Krzyżewo	-	-	1	-	-	1
Jędrychowo	-	1	-	-	-	1
Ronin	-	-	-	-	1	1
Wierzno Wielkie	1	-	-	-	-	1
Razem:	9	3	9	2	4	27

Źródło: Opracowanie własne

Powyższe dane pozwalają stwierdzić, że miasto Frombork jest ośrodkiem skupiającym większość inwestycji budowlanych. Zjawisko to jest wynikiem podaży terenów, dla których miasto posiada opracowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dające informację o możliwościach inwestycyjnych jednocześnie będące niejako gwarantem zrealizowania planowanej inwestycji. Dodatkowo wpływ na wybór miasta, jako miejsca do realizacji inwestycji ma dostęp do infrastruktury technicznej oraz społecznej. Miasto zapewnia również dostęp do szerokiej gamy usług, co jest ważnym czynnikiem podczas wyboru miejsca dla realizacji nowej zabudowy.

Drugą miejscowością pod względem ilości wydanych decyzji pozwoleń na budowę jest miejscowość Niewiastowo. Ilość wydanych pozwoleń na budowę w tej lokalizacji jest również wynikiem podaży nowych terenów funkcji mieszkaniowej w oparciu o obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej w obrębie geodezyjnym Biedkowo. Pomimo, iż tereny te nadal nie są jeszcze w pełni wyposażone w infrastrukturę techniczną oraz komunikacyjną, to duży wpływ na wybór tej części gminy ma bliskość do głównego ośrodka, jakim jest miasto Frombork a uporządkowanie kwestii poruszanych we wnioskach dotyczących zmiany planu może mieć wpływ w przyszłości na wzrost ruchu budowanego w tym obszarze gminy.

Pozostałe wydane decyzje pozwolenia na budowę dotyczyły miejscowości: Krzyzewo, Jędrychowo, Ronin, Wierzno Wielkie aczkolwiek były to pojedyncze decyzje.

Jednocześnie poddając analizie wydane pozwolenia na budowę oraz ich rozmieszczenie potwierdza się teza, że pomimo wydania na terenie gminy w obszarach gdzie nie ma obowiązującego planu miejscowego 16 decyzji o warunkach zabudowy dla budowy nowych obiektów nie zawsze przekłada się to na ilość wydanych pozwoleń na budowę i realizacją inwestycji, gdyż często wydane decyzji o warunkach zabudowy jest podstawą sprawdzenia potencjału posiadanej nieruchomości w celu ewentualnego dokonania sprzedaży nieruchomości a nie chęć realizacji inwestycji.

8. WIELOLETNIE PROGRAMY SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym burmistrz opracowuje wieloletnie programy sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w nawiązaniu do ustaleń Studium, z uwzględnieniem wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych.

W ramach wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego proponuje się w latach 2022-2026 sporządzenie:

1. Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów, dla których w wyniku wydanych rozstrzygnięć nadzorczych Wojewody Warmińsko-Mazurskiego stwierdzono nieważność części tekstowej oraz graficznej.
2. Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uwzględniających złożone wnioski o zmianę planów tj.:
 - 1) Zmiany miejscowego planu zagospodarowania zabudowy mieszkaniowej w obrębie geodezyjnym Biedkowo, gmina Frombork przyjętego uchwałą nr V/38/11 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 30 marca 2011 r.;
 - 2) Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 88 obręb nr 0007 Frombork, miasto Frombork;
 - 3) Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 65/2 obręb nr 0004 Frombork, miasto Frombork.
3. Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w nawiązaniu do ustaleń Studium dla wsi Jędrychowo oraz Wierzno Wielkie.

Podkreślić jednocześnie należy, że wieloletni plan sporządzania planów miejscowych jest ramowy i nie ma charakteru bezwzględnie wiążącej dyspozycji. Może się, bowiem okazać, że w określonym czasie i przy określonych założeniach zajdzie potrzeba opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla innego terenu nieuwzględnionego w wieloletnim planie. Zatem jeżeli w ramach przeprowadzonej analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia takiego planu będzie wynikała potrzeba opracowania bądź dokonania zmiany planu należy taki plan przyjąć za zgodny z wynikami przeprowadzonej analizy.

9. PODSUMOWANIE I WNIOSKI Z PRZEPROWADZONEJ ANALIZY

Opracowanie analizy stanowi realizację wymagań określonych w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503).

Jednym z głównych założeń sporządzanej analizy jest dokonanie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obecnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Frombork, przyjęte zostało uchwałą nr VIII/65/2002 z dnia 10 października 2002 r., następnie zostało poddane czterokrotnie zmianie a ostatnia zmiana została przyjęta uchwałą nr VI/58/15 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 16 lipca 2015 r.

W rezultacie dokonanej oceny aktualności zapisów Studium, w świetle obowiązujących przepisów prawa, w szczególności ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono, że obowiązujące Studium nie spełnia wszystkich aktualnie obowiązujących wymagań prawnych, co stanowi natomiast o jego nieaktualności w tym względzie. Jest ono natomiast aktualne jako dokument stanowiący podstawę wewnętrznej polityki przestrzennej gminy do czasu opracowania zamiany bądź opracowania nowego dokumentu Studium.

Skutkiem stwierdzonego braku aktualności Studium powinno być podjęcie działań zmierzających do opracowania zmiany Studium. Rekomenduje się opracowanie Studium w postaci nowego dokumentu dla całej gminy.

Drugim głównym założeniem przedmiotowej analizy jest ocena aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego są zgodne z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie wymagają zmian z tego tytułu.

Analizie poddano również wnioski w sprawie sporządzenia, bądź zmiany planów miejscowych. W badanym okresie wpłynęło 12 wniosków, szczegółowy wykaz wniosków został zawarty w tabeli nr 7. Dokonując analizy ustalono, że pięć z spośród 12 wniosków zostało już zrealizowane bądź podlegają realizacji, poprzez przeprowadzenie zmiany planu, co stanowi, że wnioski te nie wymagały dalszej analizy. Następnie w doniesieniu do 1 wniosku stwierdzono naruszenie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Frombork, co skutkuje niemożliwością doprowadzenia do opracowania zmiany planu a tym samym uwzględnienia złożonego wniosku. W odniesieniu do pozostałych sześciu wniosków nie stwierdzono sprzeczności złożonych wniosków z obowiązującym Studium, co skutkowało rekomendacją tych wniosków do opracowania zmiany planu i ujęcia ich w wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych.

W dalszej części analizy poddano ocenie postępy w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ustalono, że w okresie poddanym analizie tj. w latach 2017-2021 uchwalono osiem zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego w granicach administracyjnych miasta.

Przystąpienie do sporządzenia zmian miejscowych planów wynikało z interesu publicznego oraz było wynikiem złożonych wniosków. Należy, zatem stwierdzić, że przyjęta praktyka sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego według określonych zasad, a mianowicie, za którymi przemawia interes publiczny zwracając przy tym uwagę na ich cel i oczekiwane korzyści jest działaniem prawidłowym.

W niniejszej analizie dokonano również oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w oparciu o wydane o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, gdzie stwierdzono, że decyzje były wydawane zgodnie z zasadami prowadzonej polityki przestrzennej i stanowiły uzupełnienie istniejących struktur osadniczych.