

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Bisztynku
z dnia



**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
GMINY I MIASTA BISZTYNEK**

BISZTYNEK 2018

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY I MIASTA BISZTYNEK

sporządzający:	BURMISTRZ BISZTYNKA
wykonawca:	BUDPLAN BUDPLAN Sp. z o. o. ul. Kordeckiego 20 04-327 Warszawa

główny projektant:	mgr inż. Anna Bereś
zastępcy głównego projektanta:	mgr inż. arch. Anna Olbomska-Matusiak inż. Monika Nasiłowska
Zespół autorski:	mgr inż. Izabela Bielowska inż. Zuzanna Górecka-Gąbka mgr Ewelina Skirzyńska mgr Marlena Szklarz

Spis treści

1	WPROWADZENIE.....	4
1.1	Podstawy prawne opracowania	4
1.2	Cel opracowania	4
1.3	Metoda opracowania	5
1.4	Charakterystyka Gminy i Miasta Bisztynek.....	5
2	PRZEDSTAWIENIE DOKUMENTÓW I ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	7
2.1	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	7
2.2	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	8
2.3	Decyzje o warunkach zabudowy	9
2.4	Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	13
2.5	Wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych i studium.....	13
2.6	Podsumowanie	15
3	OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH.....	16
3.1	Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę zrównoważonego rozwoju gminy oraz aktualne potrzeby społeczno- gospodarcze.....	16
3.2	Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa.....	17
3.3	Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę zrównoważonego rozwoju gminy oraz aktualne potrzeby społeczno-gospodarcze	31
3.4	Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa.....	32
4	WYTYCZNE DLA DALSZYCH PRAC PLANISTYCZNYCH	39
4.1	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	39
4.2	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	39
4.3	Proponowany wieloletni program sporządzania planów miejscowych	40
5	PODSUMOWANIE.....	41
6	SPISY TABEL, WYKRESÓW, SCHEMATÓW I ZAŁĄCZNIKÓW.....	42
6.1	Spis tabel	42
6.2	Spis wykresów	42
6.3	Spis schematów	42
6.4	Spis załączników mapowych.....	42

1 WPROWADZENIE

1.1 Podstawy prawne opracowania

Podstawą opracowania niniejszego dokumentu jest przepis artykułu 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), wg którego: „*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*”.

Opracowanie obejmuje analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy, decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz ocenę aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych. Głównymi aktami prawnymi, w oparciu o które funkcjonują podstawowe narzędzia planowania przestrzennego na szczeblu gminy, są:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945);
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587);
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233);
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588);

oraz inne ustawy i rozporządzenia, dotyczące m.in. ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, gospodarowania nieruchomościami, których zapisy prawne mają wpływ na kształt dokumentów planistycznych tworzonych przez gminę.

1.2 Cel opracowania

Celem opracowania jest dokonanie:

- a) oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy i Miasta Bisztynek;
- b) oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ich zgodności z przepisami prawa;
- c) oceny postępów w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1.3 Metoda opracowania

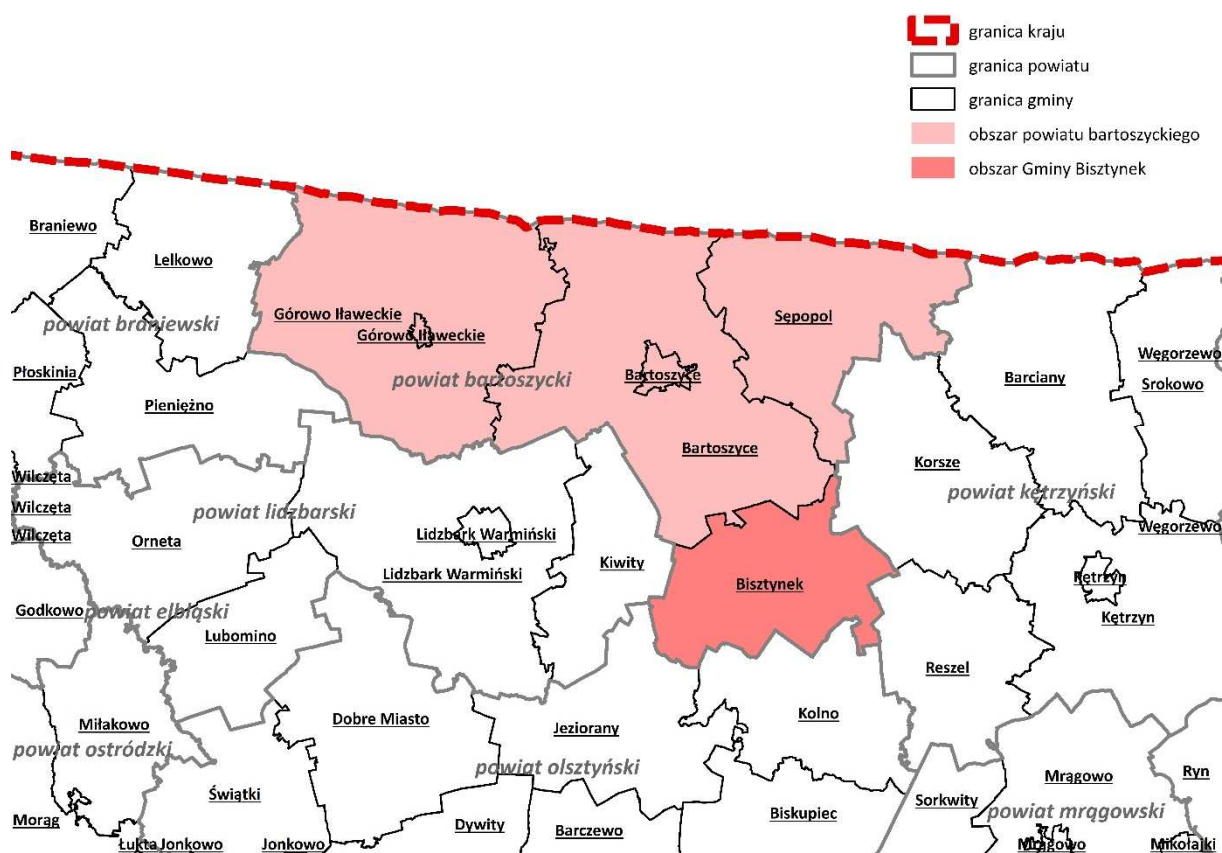
Przyjęta metoda polega na dokonaniu oceny stanu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Bisztynek, próbie zidentyfikowania istniejących i oczekiwanych przez właścicieli nieruchomości procesów zmiany zagospodarowania w poszczególnych obszarach gminy, uwzględniając potrzebę ochrony krajobrazu, środowiska naturalnego oraz strukturę przestrzenną gminy. Uwzględnia również przeanalizowanie zachodzących procesów w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz złożone wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych i zmiany studium. Dokonano również analizy zgodności ustaleń studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wymogami obowiązujących przepisów.

Wykonana analiza obejmuje okres od 2014 r. do 2018 r.

1.4 Charakterystyka Gminy i Miasta Bisztynek

Gmina Bisztynek jest gminą miejsko-wiejską, położoną w północnej części województwa warmińsko-mazurskiego, w powiecie bartoszyckim. Gmina graniczy: od północy z gminą wiejską Bartoszyce, od zachodu z gminą Kiwity (powiat lidzbarski), od południowego zachodu z gminą Jeziorany (powiat olsztyński), od południa z gminą Kolno (powiat olsztyński), a od wschodu z gminami Reszel i Korsze (powiat kętrzyński).

Schemat 1. Lokalizacja Gminy Bisztynek.



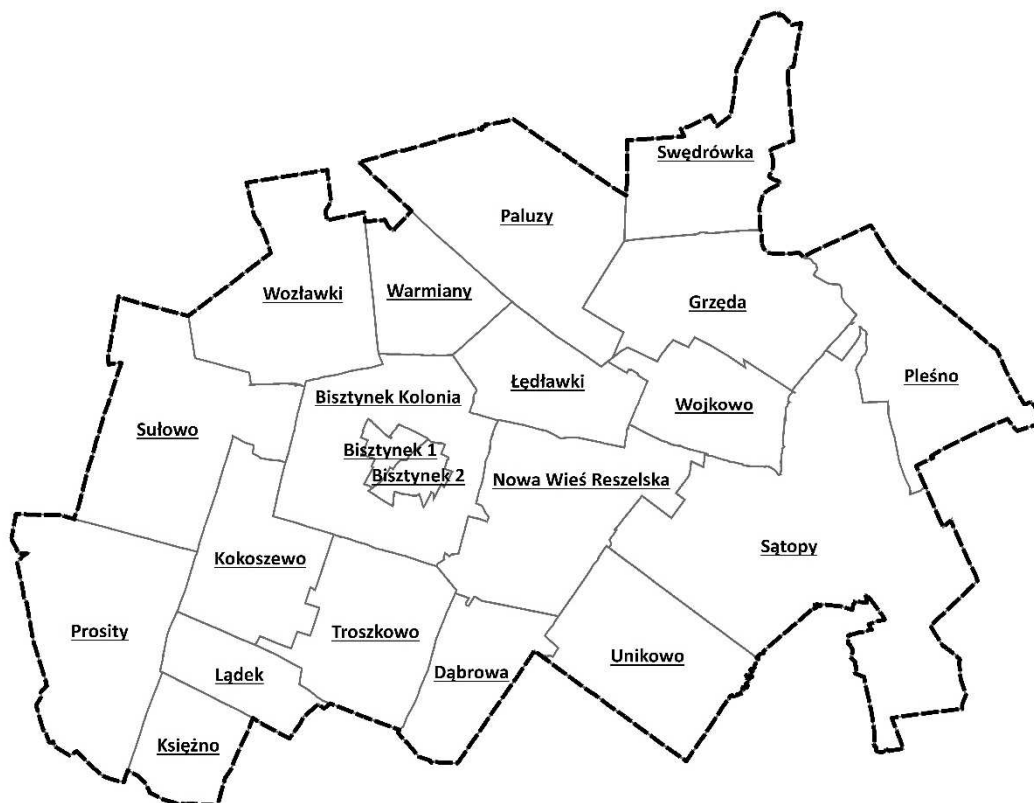
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUGIK.

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY I MIASTA BISZTYNEK

Gmina Bisztynek zajmuje powierzchnię ok. 203 km² (15,5% powierzchni powiatu bartoszyckiego). Na jej obszarze przeważają użytki rolne – prawie 80% powierzchni, lasy zajmują natomiast ok. 11% obszaru, a grunty zabudowane i zurbanizowane niecałe 4%.

Gmina składa się z 21 obrębów ewidencyjnych: Bisztynek 1, Bisztynek 2 (obejmujące granice administracyjne Miasta Bisztynek), Bisztynek Kolonia, Dąbrowa, Grzęda, Kokoszewo, Księżno, Łądek, Łędlawki, Nowa Wieś Reszelska, Paluzy, Pleśno, Prosiły, Sątopy, Sułowo, Swędrówka, Troszkowo, Unikowo, Warmiany, Wojkowo i Wozławki. Największą powierzchnię zajmuje obręb Sątopy (ok. 2844 ha), najmniejszą zaś obręby miejskie Bisztynek 1 i Bisztynek 2 (ok. 216 ha).

Schemat 2. Podział Gminy Bisztynek na obręby ewidencyjne.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUGiK.

Zachodnia część Gminy Bisztynek położona jest w mezoregionie Pojezierze Olsztyńskie, natomiast wschodnia w mezoregionie Niziny Sępopolskiej. Na obszarze gminy dominuje wysoczyzna morenowa. Jest ona dość jednorodna w części wschodniej i o bardziej urozmaiconej rzeźbie w części zachodniej. Ustanowione formy ochrony przyrody zajmują ok. 9,5% powierzchni gminy w jej wschodniej części. Jest to obszar chronionego krajobrazu Doliny Rzeki Guber oraz użytek ekologiczny i rezerwat przyrody wraz z otuliną: Polder Sątopy-Samulewo.

W zachodniej części gminy przebiega droga krajowa nr 57 relacji Bartoszyce–Pułtusk, która w granicach miasta Bisztynek ma skrzyżowanie z drogą wojewódzką nr 594, a w miejscowości Wozławki z drogą wojewódzką nr 513. W gminie nie ma dużych zakładów produkcyjnych, dominującą gałęzią gospodarki jest rolnictwo, co warunkuje duży udział użytków rolnych oraz niewielka powierzchnia lasów. W gminie jest ponad 550 gospodarstw rolnych, średnia powierzchnia gospodarstwa wynosi ok. 35 ha. Na większości gruntów uprawiane są zboża (głównie pszenica), istotna jest również hodowla bydła. Funkcja turystyczna nie odgrywa obecnie w Gminie Bisztynek znaczącej

roli, najbardziej atrakcyjna turystycznie jest środkowa i wschodnia część gminy oraz zabytkowy układ urbanistyczny miasta i jego historia.

Liczba ludności Gminy Bisztynek w 2017 r. wynosiła 6 441 osób, w tym 2 417 osób w mieście. Mieszkańcy gminy to ok. 11% mieszkańców całego powiatu bartoszyckiego. Gęstość zaludnienia w gminie wynosi 32 os/km² (20 os/km² na obszarze wiejskim). Prawie 64% ludności w gminie stanowią osoby w wieku produkcyjnym. W ostatnich latach liczba ludności zarówno w części wiejskiej jak i miejskiej gminy spada, saldo migracji jest ujemne.¹

2 PRZEDSTAWIENIE DOKUMENTÓW I ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

2.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Bisztynek przyjęte zostało Uchwałą Nr III/16/02 Rady Miejskiej w Bisztynku z dnia 30 grudnia 2002 r. oraz zmienione Uchwałą Nr IV/15/11 Rady Miejskiej w Bisztynku z dnia 1 marca 2011 r. i Uchwałą Nr XXXIV/223/14 Rady Miejskiej w Bisztynku z dnia 30 października 2014 r. Zarządzeniem zastępczym Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 17 maja 2018 r. znak: IGR-I.742.117.8.2016 wprowadzono do studium obszar udokumentowanego złoża kopaliny „Bisztynek”.

Studium – zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – jest podstawowym dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego, wizję rozwoju gminy oraz działania mające doprowadzić do realizacji tej wizji. Co więcej, art. 9 ust. 4 ustawy brzmi: *Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*. Ponadto, zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy, plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium.

Rozporządzenie określa zakres projektu studium w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r. poz. 799 ze zm.) na potrzeby studium gminy należy sporządzić opracowanie ekofizjograficzne (art. 72 ust. 4 ww. ustawy). Gmina Bisztynek nie posiada opracowania ekofizjograficznego sporządzonego w jej granicach administracyjnych. Na potrzeby sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Bisztynek w ramach diagnozy uwarunkowań rozwoju sporządzono Mapę warunków ekofizjograficznych dla obszaru Gminy Bisztynek.

Ponadto w 2008 r. weszła w życie ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.), wprowadzająca obowiązek przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Obowiązujące studium z 2002 r. zostało uchwalone przed wejściem w życie ww. ustawy. Podczas sporządzania zmiany Studium w 2014 r. sporządzona została prognoza oddziaływania na środowisko oraz przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ww. ustawą.

¹ Dane BDL GUS

2.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Na obszarze Gminy Bisztynek obowiązują obecnie 3 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Łącznie zajmują one powierzchnię ok. 310,5 ha, co stanowi ok. 1,5% powierzchni gminy. Planem miejscowym objęte jest 100% powierzchni miasta Bisztynek i niecałe 0,5% obszaru wiejskiego gminy (w obrębach Bisztynek Kolonia i Sątopy). Wszystkie obowiązujące plany miejscowe sporządzono na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wszystkie przyjęto też w trakcie obowiązywania obecnego studium.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego mają na celu ustalenie przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Analizując obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż najczęściej wskazywane są w nich tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej, usługi, obiekty produkcyjne, składy i magazyny, a także ogrody działkowe i tereny rolne.

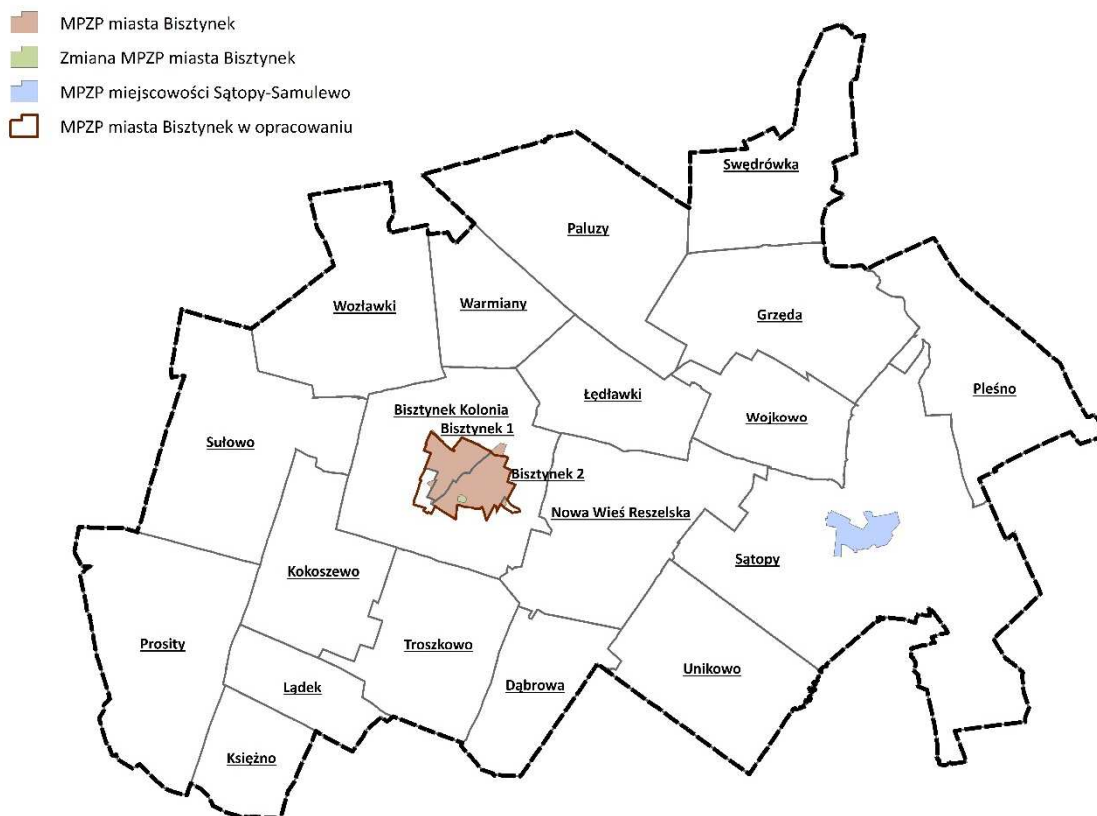
W okresie objętym analizą Rada Miejska w Bisztyнку podjęła Uchwałę Nr XX/121/16 z dnia 26 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bisztynek. Obecnie gmina jest w trakcie opracowywania ww. planu miejscowego o powierzchni ok. 248 ha. Jego granice w większości pokrywają się z obowiązującym planem miejscowym – obejmują miasto Bisztynek w jego granicach administracyjnych oraz dwa fragmenty z terenu gminy Bisztynek, przylegające do granic miasta od strony południowo-zachodniej i południowo-wschodniej.

Tabela 1. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Lp.	Nazwa planu miejscowego	Nr uchwały Rady Miejskiej	Data uchwalenia	Dziennik Urzędowy Województwa
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Bisztynek	XXIX/141/06	10 marca 2006 r.	Nr 58, poz. 1091 z dnia 6 maja 2006 r.
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sątopy-Samulewo	XXIX/142/06	10 marca 2006 r.	Nr 58, poz. 1092 z dnia 6 maja 2006 r.
3.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bisztynek, w części działek 20 i 21/5 obręb geodezyjny Bisztynek 2 (w granicach obszaru objętego planem utracił moc ustalenia planu miejscowego opisanego w poz. 1)	XIII/72/16	26 lutego 2016 r.	poz. 1773 z dnia 19 kwietnia 2016 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Bisztyнку.

Schemat 3. Granice obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Bisztyнку.

2.3 Decyzje o warunkach zabudowy

Gmina Bisztynek w niewielkim stopniu pokryta jest planami miejscowymi. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poza obszarami objętymi planami miejscowymi zabudowa jest realizowana w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W gminie Bisztynek pozwolenia na budowę wydawane są więc również na podstawie ww. decyzji. Zgodnie z obowiązującymi przepisami nie jest wymagana ich zgodność z ustaleniami studium, co może prowadzić do jego częściowej dezaktualizacji w zakresie terenów otwartych, nieprzeznaczonych pod zabudowę.

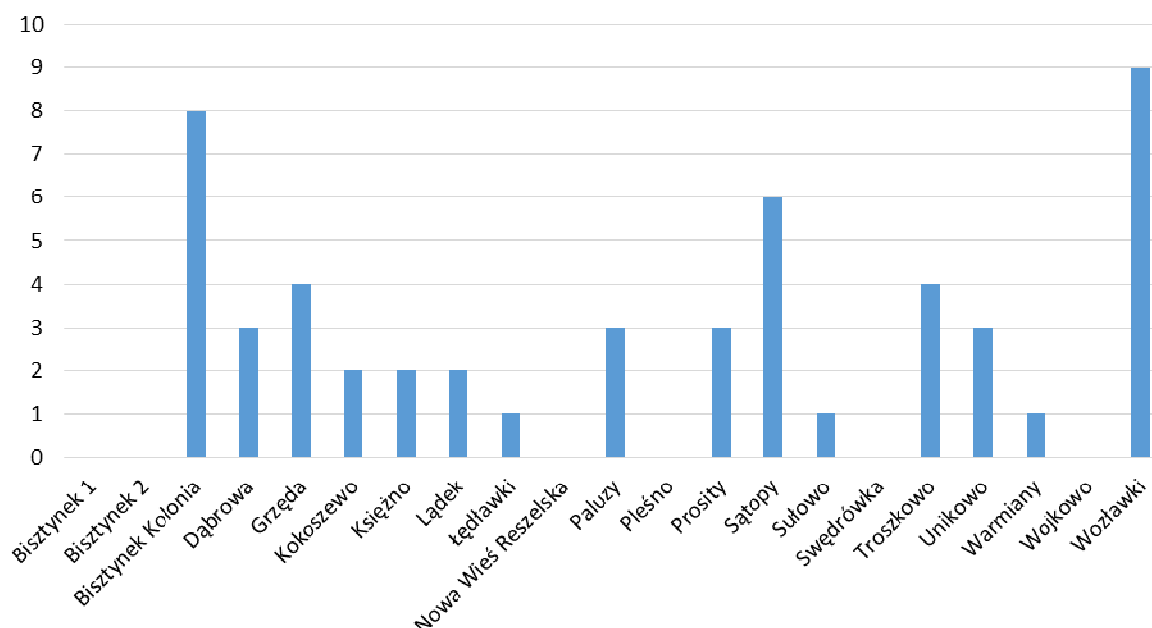
Wydanie decyzji o warunkach zabudowy świadczy o zainteresowaniu inwestorów danymi lokalizacjami. Decyzje te mogą zostać wydane przez organy gminy niezależnie od posiadanej przez wnioskującego prawa do nieruchomości, nie są więc wiernym odzwierciedleniem zmian w zagospodarowaniu terenu. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wpływają na zapewnianie wyposażenia nowych terenów inwestycyjnych w infrastrukturę techniczną, ich rozmieszczenie powinno być więc zbieżne z lokalizacją nowej zabudowy.

W przedmiotowej analizie wzięto pod uwagę decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w okresie od stycznia 2014 r. do grudnia 2017 r. W tym czasie w Gminie Bisztynek wydano 52 decyzje o warunkach zabudowy (2014 – 13, 2015 – 12, 2016 – 16, 2017 – 11). Najwięcej decyzji wydanych zostało w obrębie Wozławki (9) oraz Bisztynek Kolonia (8) i Sątopy (6). Żadnej decyzji o warunkach zabudowy nie wydano w obrębach Nowa Wieś

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY I MIASTA BISZTYNEK

Reszelska, Pleśno, Swędrówka, Wojkowo. Rozmieszczenie wydanych decyzji zostało przedstawione na schemacie 4.

Wykres 1. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2014–2017 w podziale na obręby ewidencyjne.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Bisztyнку.

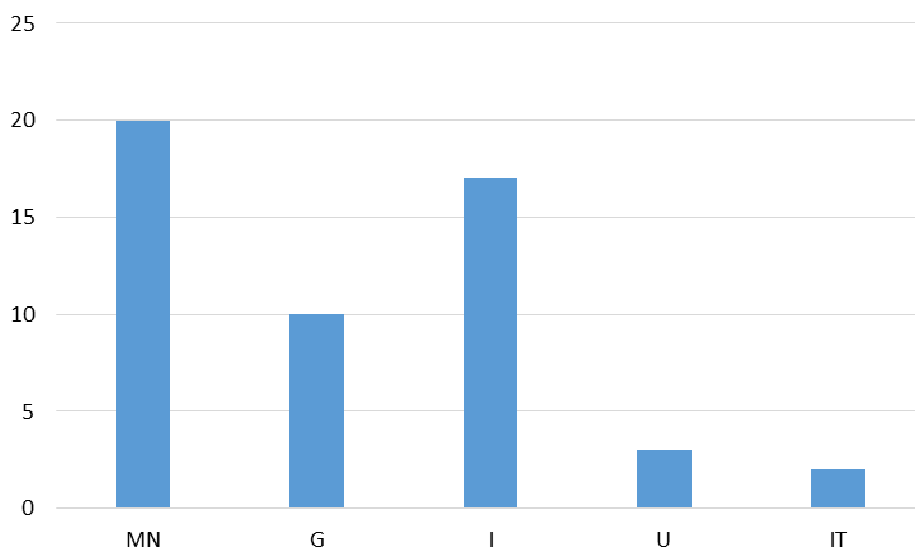
Najwięcej wydanych decyzji o warunkach zabudowy dotyczyło budynków mieszkalnych (20), co stanowi ponad 38% wszystkich decyzji. 17 decyzji dotyczyło budowy budynku inwentarskiego lub innego obiektu związanego z produkcją rolną (prawie 33%), a 10 decyzji budowy budynku garażowego lub gospodarczego (ponad 19%). Wymienione wyżej trzy rodzaje inwestycji stanowiły znaczącą większość wszystkich wydanych decyzji o warunkach zabudowy (90%). Ponadto na terenie Gminy Bisztynek wydano również 3 decyzje dotyczące budynków usługowych, w tym 2 inwestycje realizowane przez Gminę Bisztynek dotyczyły świetlic wiejskich w Paluzach i Sątopach, a trzecia, realizowana przez osobę prywatną, adaptacji istniejącego budynku zlewni mleka na cele handlowo-usługowe. Wydano również 2 decyzje dotyczące obiektów infrastruktury technicznej: budowa przydomowej elektrowni wiatrowej o pionowej osi obrotu oraz modernizacja istniejącej stacji paliw – wykonanie kanalizacji deszczowej.

Tabela 2. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2014–2017 w podziale na rodzaj inwestycji.

Rodzaj inwestycji w decyzji o warunkach zabudowy	Liczba decyzji
budynek mieszkalny (MN)	20
budynek garażowy lub gospodarczy (G)	10
budynek inwentarski lub inny obiekt związany z produkcją rolną (I)	17
budynek usługowy (U)	3
obiekt infrastruktury technicznej (IT)	2

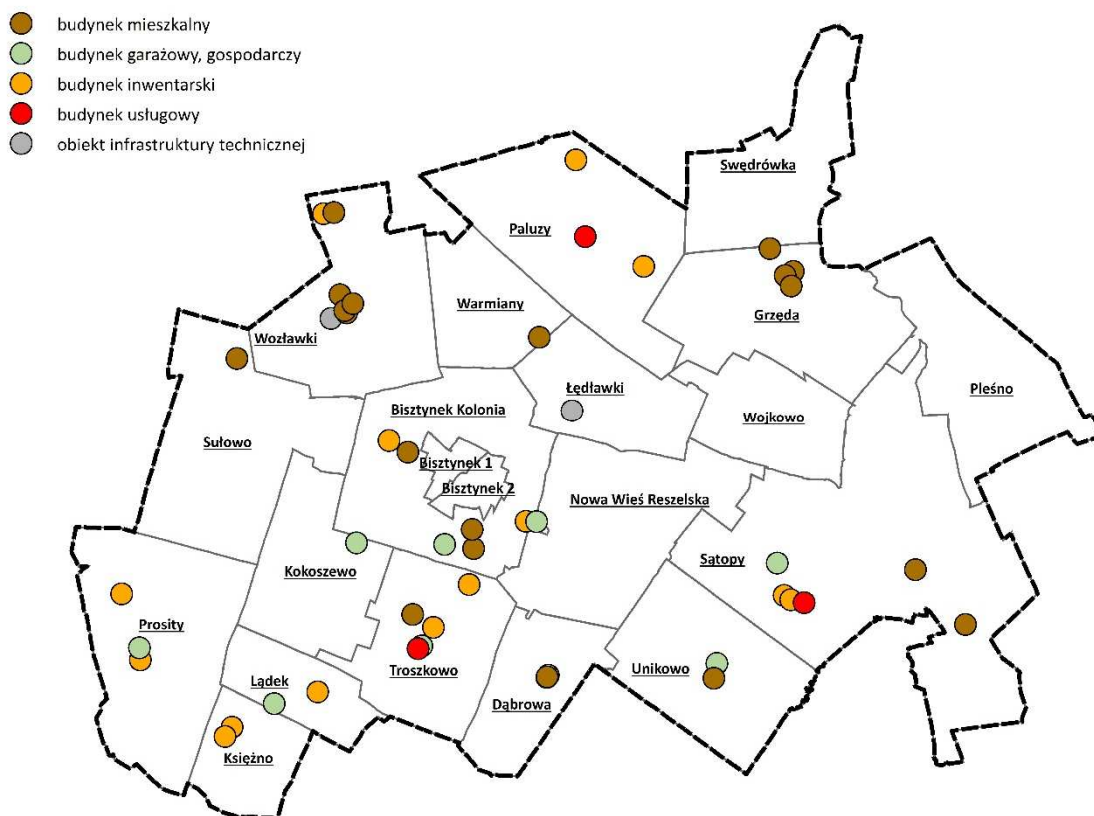
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Bisztyнку.

Wykres 2. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2014–2017 w podziale na rodzaj inwestycji.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Bisztyнку.

Schemat 4. Lokalizacja decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2014–2017.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Bisztyнку.

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY I MIASTA BISZTYNEK

Tabela 3. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2014–2017 w podziale na rodzaj inwestycji w poszczególnych obrębach ewidencyjnych.

Nazwa obrębu	Rodzaj inwestycji w decyzji o warunkach zabudowy					Razem
	MN	G	I	U	IT	
Bisztynek 1	–	–	–	–	–	–
Bisztynek 2	–	–	–	–	–	–
Bisztynek Kolonia	3	2	3	–	–	8
Dąbrowa	1	2	–	–	–	3
Grzęda	4	–	–	–	–	4
Kokoszewo	–	1	1	–	–	2
Księżno	–	–	2	–	–	2
Lądek	–	1	1	–	–	2
Łędlawki	–	–	–	–	1	1
Nowa Wieś Reszelska	–	–	–	–	–	–
Paluzy	–	–	2	1	–	3
Pleśno	–	–	–	–	–	–
Prosity	–	1	2	–	–	3
Sątopy	2	1	2	1	–	6
Sułowo	1	–	–	–	–	1
Swędrówka	–	–	–	–	–	–
Troszkowo	–	1	2	1	–	4
Unikowo	2	1	–	–	–	3
Warmiany	1	–	–	–	–	1
Wojkowo	–	–	–	–	–	–
Wozławki	6	–	2	–	1	9
Razem	20	10	17	3	2	52

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Bisztyнку.

Liczba wydanych w latach 2014–2017 decyzji o warunkach zabudowy dowodzi, że ruch budowlany w Gminie Bisztynek jest niewielki. Wskazuje na to również fakt, że większość decyzji (27) dotyczyła budowy budynku gospodarczego, garażowego lub inwentarskiego, co najczęściej stanowi uzupełnienie zabudowy istniejącego już terenu budowlanego. Wśród decyzji dotyczących budynków mieszkalnych jedynie 6 dotyczyło budowy nowego budynku, pozostałe to rozbudowa lub zmiana sposobu użytkowania budynku istniejącego. Na podstawie decyzji o warunkach zabudowy powstaje również niewiele inwestycji usługowych – tylko jeden obiekt usługowy realizowany przez osobę prywatną (zmiana sposobu użytkowania).

Na podstawie rozmieszczenia wydanych decyzji o warunkach zabudowy w podziale na obręby stwierdzić można, że największe zainteresowanie inwestycyjne występuje w obrębach Wozławki, Bisztynek Kolonia i Sątopy. Natomiast najwięcej decyzji dotyczących budynków mieszkalnych wydano

w obrębach Wozławki i Grzęda. W czterech obrębach geodezyjnych nie wydano żadnej decyzji o warunkach zabudowy (Nowa Wieś Reszelska, Pleśno, Swędrówka, Wojkowo).

2.4 Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wpływają na zapewnienie wyposażenia nowych terenów inwestycyjnych w infrastrukturę techniczną. Ich rozmieszczenie powinno być więc zbieżne z lokalizacją nowej zabudowy. W badanym okresie w Gminie Bisztynek wydane zostały jedynie 4 decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, przy czym jedna inwestycja dotyczyła obszarów zlokalizowanych na terenie pięciu obrębów geodezyjnych. Wydane decyzje obejmowały budowę sieci wodociągowej w obrębach Paluzy, Bisztynek 1, Bisztynek 2, Bisztynek Kolonia, Księżno, Troszkowo (inwestycje realizowane przez Gminę Bisztynek), budowę kablowej linii elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia w obrębie Troszkowo oraz kablowo-napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia w obrębie Dąbrowa. W pozostałych obrębach nie wydano żadnej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Tabela 4. Zestawienie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2014–2017 w podziale na rodzaj inwestycji w poszczególnych obrębach ewidencyjnych.

Rok	Nazwa obrębu	Rodzaj inwestycji w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
2014	Paluzy	sieć wodociągowa
2015	Troszkowo	sieć elektroenergetyczna średniego i niskiego napięcia
2015	Dąbrowa	sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia
2016	Bisztynek 1, Bisztynek 2, Bisztynek Kolonia, Księżno, Troszkowo	sieć wodociągowa

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Bisztyнку.

Jak wynika z analizy wydanych decyzji o warunkach zabudowy ruch budowlany w Gminie Bisztynek jest niewielki, nie ma więc potrzeby zaopatrywania w sieci infrastruktury technicznej nowych terenów budowlanych. Realizowane inwestycje dotyczą więc poprawy warunków wyposażenia w infrastrukturę techniczną istniejącej zabudowy.

2.5 Wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych i studium

Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia studium lub planu miejscowego, należy ogłosić termin składania wniosków do ww. opracowań. Wnioski te są rozpatrywane podczas procedury sporządzania tych dokumentów. Do Urzędu Miejskiego wpływają także wnioski o sporządzenie zmiany studium, sporządzenie planu miejscowego lub zmianę przeznaczenia terenu w już obowiązującym planie miejscowym, składane poza trwającymi procedurami planistycznymi.

W okresie objętym analizą do Urzędu Miejskiego w Bisztyнку wpłynęło 6 wniosków złożonych przez osoby fizyczne, które przedstawiono poniżej w formie tabeli. Wszystkie wnioski dotyczyły obszaru miasta Bisztynek i zostały rozpatrzone podczas procedury sporządzania nowego planu miejscowego miasta Bisztynek na podstawie Uchwały Nr XX/121/16 z dnia 26 października 2016 r. Na

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY I MIASTA BISZTYNEK

pozostałym obszarze gminy nie wpłynęły żadne wnioski o sporządzenie zmiany studium czy planu miejscowego.

Tabela 5. Wykaz wniosków dotyczących zmiany planu miejscowego.

Lp.	Data złożenia wniosku	Oznaczenie nieruchomości	Streszczenie wniosku	Rozpatrzenie wniosku
1.	15.05.2014	dz. ew. nr 1/2, 1/3	Przekwalifikowanie działki rolnej na działkę budowlaną z zabudową domu jednorodzinnego.	Wniosek nieuwzględniony – działka położona przy projektowanej obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej, w związku z czym wprowadzono tereny zabudowy usługowej.
2.	28.09.2015	obszar objęty planem	Podjęcie działań umożliwiających wybudowanie supermarketu na terenie miasta.	Wniosek częściowo uwzględniony – w planie wprowadzono tereny usługowe oraz produkcyjno-usługowe, na których możliwe jest lokalizowanie usług handlu.
3.	23.01.2017	dz. ew. nr 154/6	Zmiana przeznaczenia działki pod zabudowę przemysłowo-usługową.	Wniosek uwzględniony - wprowadzono teren produkcyjno-usługowy.
4.	08.08.2017	dz. ew. nr 257/8	Zmiana dotychczasowej funkcji usługowo-handlowej na funkcję mieszkaniową.	Wniosek częściowo uwzględniony – powiększono teren zabudowy mieszkaniowej w nawiązaniu do granic sąsiednich działek oraz przeznaczeń terenów.
5.	25.08.2017	dz. ew. nr 77/2	Zmiana na funkcję umożliwiającą zabudowę mieszkaniową.	Wniosek częściowo uwzględniony – wprowadzono teren zabudowy mieszkaniowej poza strefą sanitarną 50 m od cmentarza, gdzie dopuszczono zabudowę usługową.
6.	20.12.2017	dz. ew. nr 145	Zmiana przeznaczenia gruntów z istniejącą zabudową mieszkaniową i wielorodzinną na teren pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych.	Wniosek częściowo uwzględniony – w tekście planu dopuszczono utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, odbudowy, remontu.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Bisztyнку.

Schemat 5. Lokalizacja wniosków dotyczących zmiany planu miejscowego.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Bisztyнку.

Przy rozpatrywaniu ewentualnych kolejnych wniosków dotyczących zmiany przeznaczenia terenów na budowlane i wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych, należy zwrócić uwagę na zasięg terenów, na których procesy inwestycyjne jeszcze się nie rozpoczęły – obecnie użytkowanych rolniczo, a wskazanych w obowiązujących dokumentach planistycznych do zabudowy, oraz uwarunkowania przestrzenne, na które składa się m.in. położenie działek w obszarach chronionych oraz rozpraszanie zabudowy.

2.6 Podsumowanie

Przeprowadzona w niniejszym rozdziale analiza zmian w zagospodarowaniu pozwala wyciągnąć następujące wnioski:

- niewielka powierzchnia gminy pokryta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, jednak nie stanowi to przeszkody w utrzymaniu ładu przestrzennego i zrównoważonym rozwoju gminy, gdyż planami objęte są dwa najważniejsze i największe ośrodki usługowe i osadnicze w gminie (miasto Bisztynek i miejscowość Sątopy-Samulewo), a ruch budowlany na pozostałym obszarze jest niewielki;
- wydawane decyzje o warunkach zabudowy dotyczą przede wszystkim rozwoju i uzupełnienia zabudowy istniejących gospodarstw (budowa budynku gospodarczego, garażowego lub inwentarskiego, rozbudowa istniejącego budynku mieszkalnego), na podstawie decyzji o warunkach zabudowy powstaje niewiele nowych budynków mieszkalnych oraz obiektów usługowych;

- z rozmieszczenia wydanych decyzji o warunkach zabudowy wynika, że największe zainteresowanie inwestycyjne występuje w obrębach Wozławki, Bisztynek Kolonia i Sątopy, natomiast najwięcej decyzji dotyczących budynków mieszkalnych wydano w obrębach Wozławki i Grzęda;
- z powodu niewielkiego ruchu budowlanego w gminie, nie ma potrzeby zaopatrywania w sieci infrastruktury technicznej nowych terenów budowlanych – liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego jest niewielka i dotyczy poprawy warunków wyposażenia w infrastrukturę techniczną istniejącej zabudowy;
- wpłynęło niewiele wniosków o sporządzenie zmiany studium czy planu miejscowego, wszystkie dotyczyły obszaru miasta Bisztynek i zmiany obowiązującego planu miejscowego – zostały rozpatrzone podczas procedury sporządzania nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bisztynek; na pozostałym obszarze gminy nie wpłynęły żadne wnioski o sporządzenie zmiany studium czy planu miejscowego.

3 OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH

3.1 Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę zrównoważonego rozwoju gminy oraz aktualne potrzeby społeczno-gospodarcze

Analiza aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Bisztynek w odniesieniu do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, struktury zagospodarowania terenu oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy pokazuje, że:

- w studium przeznaczono pod zainwestowanie tereny w oparciu o istniejącą strukturę przestrzenną, układ komunikacyjny, ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także potencjał inwestycyjny danych obszarów;
- w strukturze kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zaznacza się miasto Bisztynek – główny ośrodek osadniczy i usługowy w gminie, wyróżniają się również zwarte większe tereny budowlane w miejscowościach Prosimy, Wozławki, Paluzy, Grzęda, Sątopy-Samulewo, Sątopy, stanowiące ośrodki wspomagające, dla których obowiązuje plan miejscowy (Sątopy-Samulewo) lub które zostały wskazane do sporządzenia planu miejscowego;
- tereny wskazane w studium pod zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną tworzą zwarte obszary planistyczne;
- rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązującym studium powinny zaspokoić potrzeby obecnych i przyszłych mieszkańców gminy, ruch budowlany w gminie jest niewielki, liczba mieszkańców spada – dokładna analiza chłonności terenów budowlanych, w tym istniejącego zapotrzebowania na nowe obszary wskazane do zabudowy, powinna zostać przeprowadzona w formie bilansu terenów pod zabudowę;
- nieduże pokrycie obszaru gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego nie dezaktualizuje przyjętej w studium polityki przestrzennej, ponieważ liczba wydawanych decyzji o warunkach zabudowy jest niewielka oraz w większości są one zgodne z polityką przestrzenną gminy zawartą w studium;

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY I MIASTA BISZTYNEK

- największa presja urbanistyczna występuje w obrębach Wozławki, Bisztynek Kolonia, Sątopy i Grzęda, co potwierdza liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy – w miejscowościach Wozławki, Sątopy i Grzęda studium wskazuje w tych rejonach tereny budowlane, natomiast zabudowa w obrębie Bisztynek Kolonia ma charakter rozproszony wokół miasta Bisztynek i w ten sposób kształtuje się również rozmieszczenie decyzji o warunkach zabudowy w tym obrębie;
- z braku składanych wniosków o zmianę studium wynika, że jest ono aktualne pod kątem potrzeb mieszkańców.

Analizując powyższe należy stwierdzić, że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Bisztynek jest aktualne pod względem potrzeb zrównoważonego rozwoju gminy i potrzeb społeczno-gospodarczych.

3.2 Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Bisztynek przeanalizowano pod kątem zgodności z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a także przepisami odrębnymi.

Tabela 6. Analiza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Bisztynek z uwagi na przepisy prawa.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.: art. 10 ust. 1: „W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:”			
Treść aktu prawnego		Zgodność	Uwagi
pkt 1	dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;	zgodne	Zagadnienie to zostało opisane w sposób bardzo ogólny w <i>Syntezie uwarunkowań rozwoju gminy</i> .
pkt 2	stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;	brak	Zagadnienie to nie zostało bezpośrednio opisane.
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;	zgodne	Zagadnienie to zostało opisane w sposób bardzo ogólny w <i>Syntezie uwarunkowań rozwoju gminy</i> . Aktualność zapisów studium pod kątem środowiska przyrodniczego gminy została przeanalizowana poniżej.
pkt 4	stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	brak	Zagadnienie to nie zostało bezpośrednio opisane.
pkt 4a	rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;	–	Nie sporządzono audytu krajobrazowego dla przedmiotowego terenu.

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY I MIASTA BISZTYNEK

pkt 5	warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;	zgodne	Zagadnienie to zostało opisane w sposób bardzo ogólny w <i>Syntezie uwarunkowań rozwoju gminy</i> .
pkt 6	zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;	brak	Zagadnienie to nie zostało bezpośrednio opisane.
pkt 7	potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:		
lit. a	analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,	– / zgodne	<p>Studium zostało uchwalone przed wejściem w życie zmiany ustawy w zakresie uszczegółowienia tego zagadnienia.</p> <p>Zagadnienie dotyczące potrzeb i możliwości rozwoju gminy zostało opisane w sposób bardzo ogólny w <i>Syntezie uwarunkowań rozwoju gminy</i>.</p> <p>Aktualizacja Studium będzie wymagała jego uzupełnienia w tym zakresie, w szczególności wykonania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.</p>
lit. b	prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,		
lit. c	możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,		
lit. d	bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę		
pkt 8	stanu prawnego gruntów;	brak	Zagadnienie to nie zostało bezpośrednio opisane.
pkt 9	występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;	brak	Zagadnienie to nie zostało bezpośrednio opisane. Aktualność zapisów studium pod kątem występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody została przeanalizowana poniżej.
pkt 10	występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;	brak	Zagadnienie to nie zostało bezpośrednio opisane. Aktualność zapisów studium pod kątem udokumentowanych złóż kopalin została przeanalizowana poniżej.
pkt 11	występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;	brak	Zagadnienie to nie zostało bezpośrednio opisane. Aktualność zapisów studium pod kątem udokumentowanych złóż kopalin została przeanalizowana poniżej.
pkt 12	występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;	brak	Zagadnienie to nie zostało bezpośrednio opisane.
pkt 13	stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej,	zgodne	Zagadnienie to zostało opisane w sposób bardzo ogólny w <i>Syntezie uwarunkowań rozwoju gminy</i> .

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY I MIASTA BISZTYNEK

	energetycznej oraz gospodarki odpadami;		
pkt 14	zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;	brak	Zagadnienie to nie zostało bezpośrednio opisane.
pkt 15	wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.	brak	Zagadnienie to nie zostało bezpośrednio opisane.
Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.: art. 10 ust. 2: „W studium określa się w szczególności:”			
Treść aktu prawnego		Zgodność	Uwagi
pkt 1	uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:		
lit. a	kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego;	– / zgodne	Studium zostało uchwalone przed wejściem w życie zmiany ustawy w zakresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d. Wg wcześniejszego stanu prawnego określenie zagadnień, o których mowa w lit. a i b nie musiało wynikać z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zagadnienie zostało opisane w rozdziale 1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów oraz w rozdziale 2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.
lit b	kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;		
pkt 2 – uchylony			
pkt 3	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale 3. Obszary i obiekty oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.
pkt 4	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale 4. Obszary oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
pkt 5	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale 5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
pkt 6	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale 6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
pkt 7	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale 7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY I MIASTA BISZTYNEK

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;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale 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 rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² oraz obszary przestrzeni publicznej.
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;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale 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.
pkt 10	kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale 10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
pkt 11	obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;	zgodne / brak	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale 11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych, brak informacji dotyczących obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych.
pkt 12	obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale 12. Obszary występowania surowców naturalnych, w tym obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.
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 byłych terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. z 2015 r. poz. 2120);	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale 13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej.
pkt 14	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;	- / zgodne	Studium zostało uchwalone przed wejściem w życie zmiany ustawy w zakresie obszarów wymagających remediacji. Zagadnienie przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji zostało opisane w rozdziale 14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.
pkt 14a	obszary zdegradowane;	-	Studium zostało uchwalone przed wejściem w życie zmiany ustawy w tym zakresie.

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY I MIASTA BISZTYNEK

pkt 15	granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;	brak	W rozdziale 15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych nie wskazano terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe, ustalonych Decyzją nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w obrębach Grzęda, Pleśno, Sątopy, Unikowo, Wojkowo.
pkt 16	obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie;	–	Studium zostało uchwalone przed wejściem w życie zmiany ustawy w tym zakresie.
ust. 2a	Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie.	– / zgodne	Na terenie gminy nie wyznaczono obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.
Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy			
Treść aktu prawnego		Zgodność	Uwagi
§ 4. 1. Projekt studium powinien zawierać:			
1)	część określającą uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust.1 ustawy, przedstawioną w formie tekstowej i graficznej;	zgodne / brak	Zagadnienie to zostało opisane w sposób bardzo ogólny w <i>Syntezie uwarunkowań rozwoju gminy</i> , nie zostało przedstawione w formie graficznej.
2)	część tekstową zawierającą ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziałach 1–15.
3)	rysunek przedstawiający w formie graficznej ustalenia, określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, a także granice obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy;	zgodne	Zagadnienie zostało przedstawione na załączniku graficznym nr 2 Kierunki zagospodarowania przestrzennego.
4)	uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu studium.	zgodne	Zagadnienie to zostało opisane w uzasadnieniu do Uchwały Nr XXXIV/223/14 Rady Miejskiej w Bisztyнку z dnia 30 października 2014 r.
§ 5.			
1.	Projekt rysunku studium sporządza się na kopii mapy topograficznej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego	zgodne	Rysunek studium wykonano na kopii mapy topograficznej w skali 1:25 000, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY I MIASTA BISZTYNEK

	i kartograficznego, lub na kopii wojskowej mapy topograficznej w skali od 1:5 000 do 1:25 000.		
§ 6. Ustala się następujące wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń części tekstowej projektu studium:			
1)	ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów powinny określać dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, a także zawierać wytyczne ich określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zwanych dalej „planami miejscowymi”;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale 1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów oraz w rozdziale 2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.
2)	ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów powinny w szczególności określać minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju, wskazywać tereny do wyłączenia spod zabudowy, a także zawierać wytyczne określania tych wymagań w planach miejscowych;	– / zgodne	Zagadnienie zostało opisane w sposób bardzo ogólny w rozdziale 2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy. Zapisy studium w omawianym zakresie nie wskazują bezpośrednio wytycznych do uwzględnienia w planach miejscowych.
3)	ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk powinny zawierać w szczególności wytyczne ich określania w planach miejscowych, wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r. poz. 799 ze zm.), obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem studium, a także uzdrowisk, o których mowa w ustawie z dnia 17 czerwca 1966 r. o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym (Dz. U. Nr 23, poz. 150 z późn. zm.);	– / zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale 3. Obszary i obiekty oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk. Zapisy studium w omawianym zakresie nie wskazują bezpośrednio wytycznych do uwzględnienia w planach miejscowych.
4)	ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej powinny zawierać w szczególności wytyczne określania tych zasad w planach miejscowych, wynikające z potrzeb ochrony zabytków i parków kulturowych, o których mowa w art. 19 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 ze zm.);	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale 4. Obszary oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
5)	ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać w szczególności wytyczne określania w planach miejscowych wykorzystania i rozwijania potencjału już	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale 5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY I MIASTA BISZTYNEK

	istniejących systemów oraz koordynacji lokalnych i ponadlokalnych zamierzeń inwestycyjnych;		
6)	ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej powinny określać w szczególności obszary, w których planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale 10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
§ 7. Ustala się następujące wymogi dotyczące stosowania oznaczeń, nazewnictwa i standardów przy sporządzaniu rysunku projektu studium:			
1) rysunek projektu studium powinien zawierać:			
a)	granice obszaru objętego studium lub jego zmianą,	zgodne	Na rysunku oznaczono granicę administracyjną gminy.
b)	granice terenów zamkniętych,	zgodne / brak	Na rysunku nie oznaczono terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe, ustalonych Decyzją nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w obrębach Grzęda, Pleśno, Sątopy, Unikowo, Wojkowo, pokazano jednak linię kolejową stanowiącą tereny zamknięte.
c)	określenie granic i oznaczenia obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, w tym: terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a także symbole literowe i numery wyróżniające je spośród innych obszarów,	zgodne / brak	Rysunek spełnia wspomniany zakres, na obszarze Gminy Bisztynek nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, brak informacji dotyczących obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych.
d)	określenie granic obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy, a także symbole literowe i numery wyróżniające je spośród innych obszarów,	zgodne	Rysunek spełnia wspomniany zakres.
e)	objaśnienia wszystkich użytych na rysunku projektu studium oznaczeń i symboli;	zgodne	Rysunek spełnia wspomniany zakres.
2)	granice obszarów, o których mowa w pkt 1, określa się na rysunku projektu studium w sposób dostosowany do skali mapy, na której jest sporządzony;	zgodne	Rysunek spełnia wspomniany zakres.
3)	przy sporządzaniu rysunku projektu studium należy używać oznaczeń, nazewnictwa i standardów umożliwiających jednoznaczne powiązanie części tekstowej projektu studium z rysunkiem projektu studium;	zgodne	Rysunek spełnia wspomniany zakres.
4)	barwne oznaczenia graficzne i literowe, a także symbole i nazewnictwo na rysunku projektu studium należy stosować w sposób umożliwiający porównanie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z projektami planów miejscowych, sporządzanych z ustaleniami studium;	zgodne	Rysunek spełnia wspomniany zakres.

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY I MIASTA BISZTYNEK

5)	oznaczenia graficzne na rysunku projektu studium należy stosować w sposób przejrzysty, zapewniający jego czytelność, w tym czytelność mapy, na której jest on sporządzany.	zgodne	Rysunek spełnia wspomniany zakres.
Przepisy odrębne			
Akt prawny		Zgodność	Uwagi
Ustawa o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994)	Art. 18 ust. 2: Do wyłącznej właściwości rady gminy należy: (...) 5) uchwalenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; (...).	zgodne	
Ustawa Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r. poz. 799 ze zm.)	Art. 72 ust. 4: Wymagania, o których mowa w ust. 1-3, określa się na podstawie opracowań ekofizjograficznych (...).	brak	Gmina nie posiada opracowania ekofizjograficznego sporządzonego w jej granicach administracyjnych. Na potrzeby sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Bisztynek w ramach diagnozy uwarunkowań rozwoju sporządzono Mapę warunków ekofizjograficznych dla obszaru Gminy Bisztynek.
Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.)	Art. 46: Przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wymagają projekty: 1) koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, planów zagospodarowania przestrzennego oraz strategii rozwoju regionalnego (...).	zgodne	Obowiązujące studium z 2002 r. zostało uchwalone przed wejściem w życie ww. ustawy. Procedura sporządzania zmiany studium w 2014 r. była zgodna ze wspomnianą ustawą, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko i przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.
Ustawa prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2017 r. poz. 2126 ze zm.)	Art. 95: 1. Udokumentowane złoża kopalin oraz udokumentowane wody podziemne, w granicach projektowanych stref ochronnych ujęć oraz obszarów ochronnych zbiorników wód	zgodne / brak	Na obszarze gminy Bisztynek występują trzy udokumentowane złoża kopalin. Złoże „Wozławki” zostało wprowadzone do studium Uchwałą Nr XXXIV/223/14 Rady Miejskiej w Bisztyнку z dnia 30 października 2014 r., złoże „Bisztynek” Zarządzeniem zastępczym Wojewody Warmińsko-Mazurskiego

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY I MIASTA BISZTYNEK

	<p>podziemnych, a także udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, w celu ich ochrony ujawnia się w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, (...).</p> <p>2. W terminie do 2 lat od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologicznej przez właściwy organ administracji geologicznej obszar udokumentowanego złoża kopaliny oraz obszar udokumentowanego kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla obowiązkowo wprowadza się do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.</p>		<p>z dnia 17 maja 2018 r. znak: IGR-I.742.117.8.2016. W studium nie ujawniono udokumentowanego w 2017 r. złoża „Bisztynek Kolonia”.</p> <p>W studium nie ujawniono udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 205 – Subzbiornik Warmia.</p>
<p>Ustawa o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023 ze zm.)</p>	<p>Art. 20 ust. 1: W przypadku gdy ustalenia gminnego programu rewitalizacji są niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przeprowadza się postępowanie w sprawie zmiany tego studium, w celu jego dostosowania do gminnego programu rewitalizacji.</p>	<p>zgodne</p>	<p>Zapisy studium są zgodne z ustaleniami „Lokalnego Programu Rewitalizacji gminy Bisztynek w ramach Ponadlokalnego programu rewitalizacji sieci miast Cittaslow”, przyjętego Uchwałą Nr XXIX/181/17 Rady Miejskiej w Bisztyнку z dnia 27 czerwca 2017 r.</p>
<p>Ustawa prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 ze zm.)</p>	<p>Art. 166: 1. obszary szczególnego zagrożenia powodzią uwzględnia się w (...), studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, (...).</p>	<p>zgodne</p>	<p>Na obszarze Gminy Bisztynek nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.</p>
<p>Ustawa o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 961)</p>	<p>Art. 6: Odległość określoną zgodnie z art. 4 uwzględniają: 1) organy gminy – przy sporządzaniu oraz uchwalaniu studium</p>	<p>zgodne</p>	<p>Studium nie wskazuje lokalizacji elektrowni wiatrowych, nie wymaga aktualizacji w tym zakresie.</p>

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY I MIASTA BISZTYNEK

	uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy albo jego zmiany; (...).		
Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2018 r. poz. 1152)	Art. 3 ust. 3: Gmina ustala kierunki rozwoju sieci w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.	zgodne	
Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 ze zm.)	Art. 19: 1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się, w szczególności ochronę: 1) zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia; 2) innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków; 3) parków kulturowych.	zgodne	
	2. W przypadku gdy gmina posiada gminny program opieki nad zabytkami, ustalenia tego programu uwzględnia się w studium i planie, o których mowa w ust. 1.	–	Gmina Bisztynek posiada Program opieki nad zabytkami na lata 2016-2019, przyjęty Uchwałą Nr XV/91/16 Rady Miejskiej w Bisztyнку z dnia 31 maja 2016 r., po uchwaleniu obowiązującego studium.
	3. W studium i planie, o których mowa w ust. 1, ustala się, w zależności od potrzeb, strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków.	zgodne	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Bisztyнку.

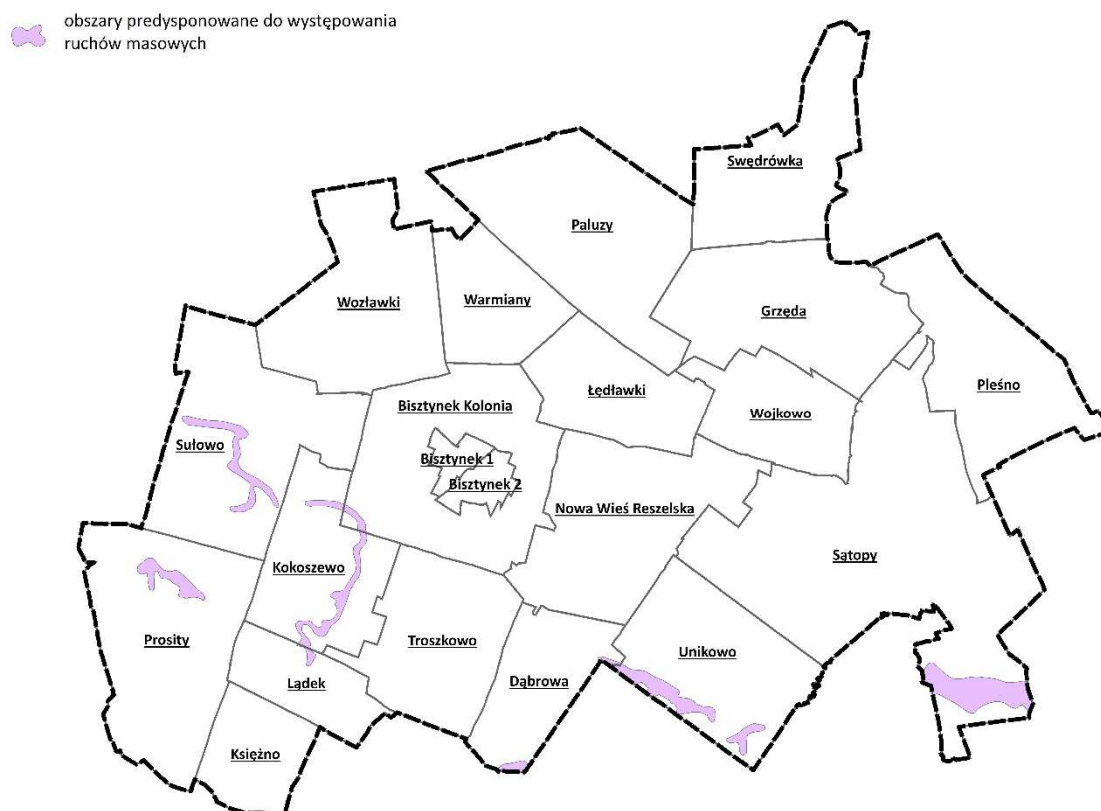
Obszary osuwania się mas ziemnych

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r. poz. 799 ze zm.) konieczność zapobiegania masowym ruchom ziemi uwzględniana jest już na etapie planowania przestrzennego – przepisy nakładają obowiązek uwzględnienia potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom na etapie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium określa się w szczególności obszary osuwania się mas ziemnych (art. 10 ust. 2 pkt 11).

Według Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej w gminie Bisztynek nie występują rozpoznane i udokumentowane osuwiska. W zachodniej i południowo-wschodniej części gminy występują natomiast obszary predysponowane do występowania ruchów masowych (zbocza dolin rzecznych i/lub pradolin, zbocza dolin denudacyjnych i/lub cieków okresowych, stoki form glacialnych).

W obowiązującym studium w rozdziale „*Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych*” brak informacji dotyczących obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych.

Schemat 6. Lokalizacja obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PIG.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

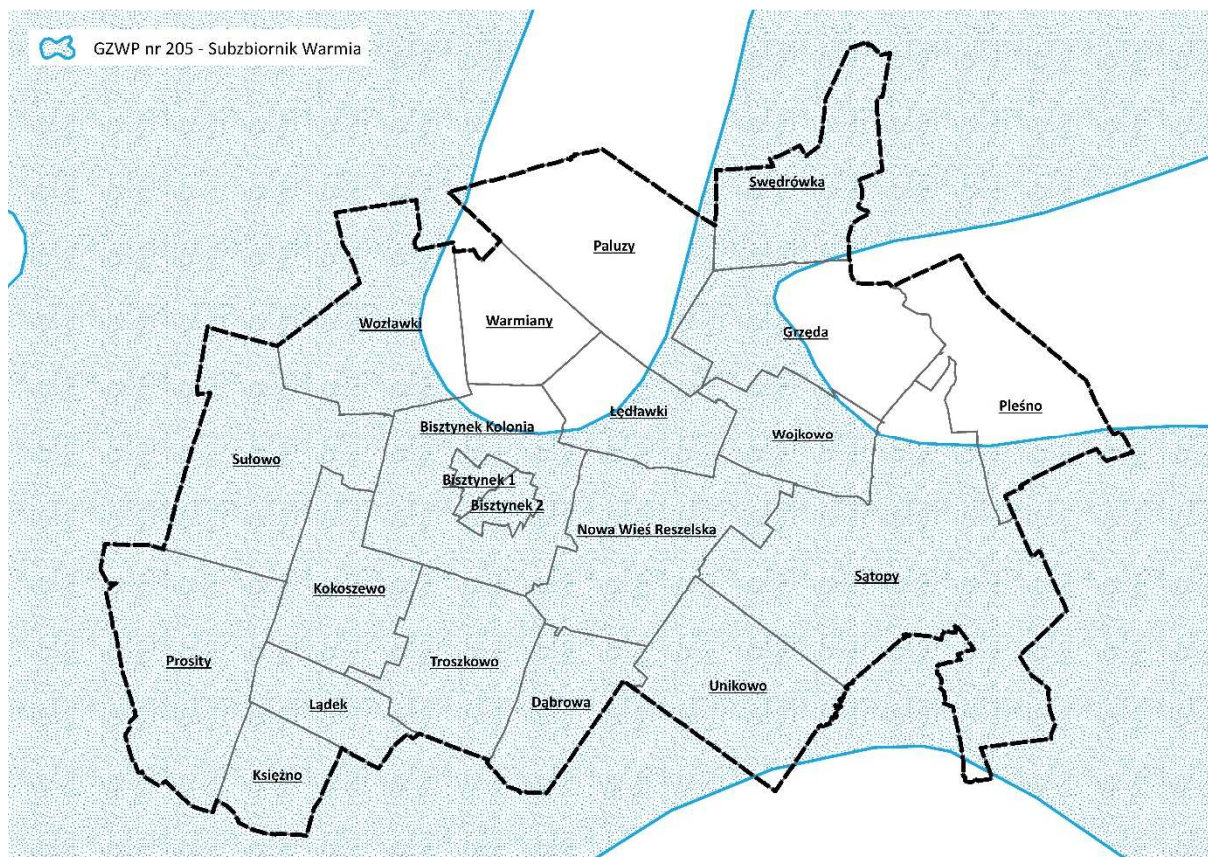
Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium określa się w szczególności obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Według danych Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Białymstoku w gminie Bisztynek nie wyznaczono obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Główne zbiorniki wód podziemnych

Zgodnie z najnowszymi dokumentacjami na terenie gminy występuje jeden GZWP – nr 205 Subzbiornik Warmia. Z opracowanej w 2014 r. *Dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne w związku z ustanawianiem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 205 – Subzbiornik Warmia* wynika, że nie wskazano dla niego projektowanych obszarów ochronnych. W związku z tym wody GZWP będą podlegać ochronie prawnej na tych samych zasadach, co wszystkie wody podziemne.

W obowiązującym studium nie uwzględniono granic głównego zbiornika wód podziemnych.

Schemat 7. Lokalizacja głównego zbiornika wód podziemnych.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PIG.

Obszary przyrodnicze prawnie chronione

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium określa się uwarunkowania wynikające w szczególności z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, m.in. obszary przyrodnicze prawnie chronione.

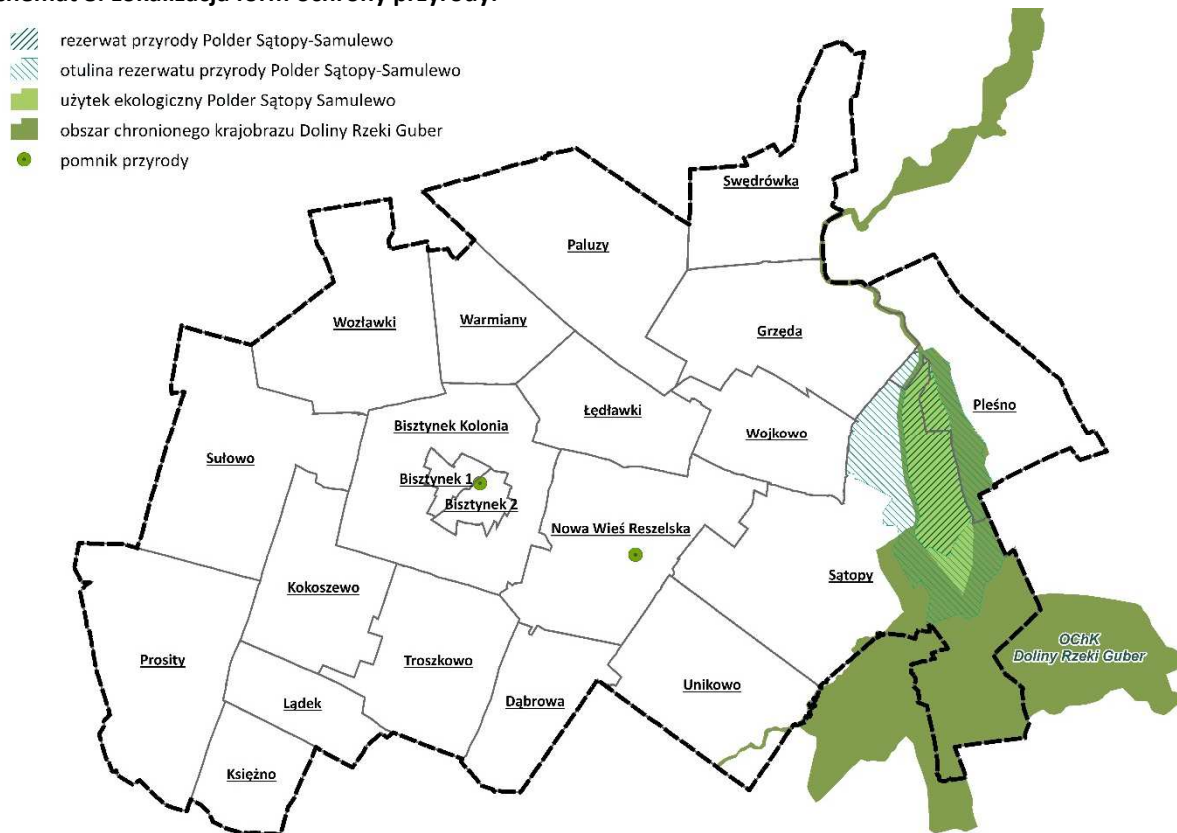
Na obszarze gminy występują następujące obszary i obiekty chronione na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614):

- rezerwat przyrody Polder Sątopy-Samulewo wraz z otuliną;
- użytek ekologiczny Polder Sątopy Samulewo;
- obszar chronionego krajobrazu Doliny Rzeki Guber;
- dwa pomniki przyrody – głaz Diabelski Kamień, drzewo (dąb szypułkowy).

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY I MIASTA BISZTYNEK

W obowiązującym studium uwzględniono rezerwat przyrody Polder Sątopy-Samulewo wraz z otuliną, obszar chronionego krajobrazu Doliny Rzeki Guber oraz dwa pomniki przyrody, natomiast nie uwzględniono występowania na obszarze gminy użytku ekologicznego Polder Sątopy Samulewo².

Schemat 8. Lokalizacja form ochrony przyrody.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GDOŚ.

Udokumentowane złoża kopalin

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 11 i 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium określa się uwarunkowania wynikające w szczególności z występowania udokumentowanych złóż kopalin i zasobów wód podziemnych oraz terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

W gminie Bisztynek znajdują się 3 udokumentowane złoża kopalin – kruszyw naturalnych. Dla dwóch złóż (Wozławki, Bisztynek Kolonia) wyznaczono obszar i teren górniczy.

Tabela 7. Udokumentowane złoża kopalin.

Lp.	nr złoża	nazwa	rodzaj kopaliny	stan zagospodarowania
1	3597	Bisztynek	kruszywa naturalne	eksploatacja złoża zaniechana
2	18518	Bisztynek Kolonia	kruszywa naturalne	złożo zagospodarowane
3	16077	Wozławki	kruszywa naturalne	złożo zagospodarowane

Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych MIDAS, danych CBDG PIG oraz Bilansu zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2017 r.

² Rozporządzenie Nr 43 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego „Polder Sątopy-Samulewo” (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 105, poz.1676)

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY I MIASTA BISZTYNEK

W obowiązującym studium w rozdziale „Obszary występowania surowców naturalnych, w tym obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny” wskazano złoża kruszywa naturalnego oraz obszar i teren górniczy Wozławki, wprowadzone do studium Uchwałą Nr XXXIV/223/14 Rady Miejskiej w Bisztyнку z dnia 30 października 2014 r. Złoże „Bisztynek” zostało natomiast do studium wprowadzone Zarządzeniem zastępczym Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 17 maja 2018 r. znak: IGR-I.742.117.8.2016. W studium nie ujawniono udokumentowanego w 2017 r. złoża „Bisztynek Kolonia” oraz informacji o obszarze i terenie górniczym. Są to dane nieaktualne.

Schemat 9. Lokalizacja udokumentowanych złóż kopalin.



Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych MIDAS oraz danych CBDG PIG.

Zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzone w 2015 r. po uchwaleniu obowiązującego Studium, w tym wynikające z ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023), dotyczą m.in. art. 10 ust. 1 pkt 7), który został uzupełniony do treści: *potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:*

- a) *analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,*
- b) *prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,*
- c) *możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,*
- d) *bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.*

W art. 10 ust. 2 zmieniony został pkt 1) na: *uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:*

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY I MIASTA BISZTYNEK

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.

Uchylony został pkt 2), z pkt 8) wykreślony został zapis: *a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²*, w pkt 14) dodany został zapis: *lub remediacji*, dodany został również pkt 14a): *obszary zdegradowane*.

Aktualnie obowiązujące studium nie zawiera części z tych zapisów. Brak niektórych zapisów, niewymaganych w momencie uchwalenia studium, nie skutkuje jednak jego nieaktualnością w tym zakresie.

Obowiązujące studium nie posiada przyjętej jako załącznik do uchwały Rady Miejskiej części uwarunkowań. W tekście studium znajduje się jedynie „Synteza uwarunkowań rozwoju gminy”, podsumowująca oddzielne opracowanie, w której część wymaganych elementów jest przedstawiona w sposób bardzo ogólny, a część zagadnień nie została poruszona. Elementy, których brakuje w tej części zostały jednak wskazane w części dotyczącej kierunków zagospodarowania przestrzennego, zostały więc wzięte pod uwagę przy wskazywaniu przeznaczenia terenów, częściowo również w kierunkach zostały przeanalizowane poszczególne uwarunkowania. W tekście studium nie wskazano terenów zamkniętych (na rysunku pokazano jednak linię kolejową stanowiącą tereny zamknięte), brakuje informacji dotyczących obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych, nie zamieszczono informacji o udokumentowanym złożu kopalin Bisztynek Kolonia (udokumentowanym dopiero w 2017 r., zlokalizowanym w terenach rolniczych), GZWP nr 205, użytku ekologicznym Sątopy Samulewo (jego obszar zlokalizowany jest jednak w zasięgu istniejącego rezerwatu przyrody wraz z otuliną). Należy stwierdzić, że powyższe braki nie utrudniają możliwości realizacji polityki przestrzennej gminy. Obowiązujące studium, mimo częściowej niezgodności z obecnymi wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych, może stanowić więc podstawę do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i nie wymaga przystępowania do sporządzania jego zmiany.

3.3 Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę zrównoważonego rozwoju gminy oraz aktualne potrzeby społeczno-gospodarcze

Obowiązujące plany miejscowe w Gminie Bisztynek posiada jedynie ok. 1,5% powierzchni gminy, jednak obejmują one dwa najważniejsze i największe ośrodki usługowe i osadnicze w gminie (miasto Bisztynek i miejscowość Sątopy-Samulewo). Niewielka liczba złożonych wniosków o zmianę obowiązującego planu miejscowego, brak wniosków o sporządzenie nowego planu, a także niewielka liczba wydawanych rocznie decyzji o warunkach zabudowy wskazują na niezbyt intensywny ruch budowlany w gminie. Biorąc pod uwagę powyższe rozmieszczenie obowiązujących planów miejscowych należy uznać za właściwe.

Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wykazuje, że w miejscowości Sątopy-Samulewo zagospodarowana jest większość terenów wskazanych w planie jako budowlane, nie wpłynęły też żadne wnioski o zmianę obowiązującego planu miejscowego. Natomiast w mieście Bisztynek są rezerwy terenów inwestycyjnych – z uwagi na zapotrzebowanie na tereny

budowlane plan miejscowy dla terenu miasta jest więc opracowaniem aktualnym. Dla tego obszaru wpłynęło jednak sześć wniosków o zmianę zapisów planu dla konkretnych nieruchomości, a także jeden wniosek ogólny o podjęcie działań umożliwiających wybudowanie supermarketu na terenie miasta. Plan miejscowy został uchwalony 12 lat temu, obejmuje obszar o największej koncentracji ludności w gminie, gdzie procesy inwestycyjne są najbardziej intensywne, w związku z czym oprócz poruszonych we wnioskach spraw, od czasu uchwalenia planu pojawiły się również inne elementy polityki przestrzennej miasta, które wymagają aktualizacji. Dotyczy to m.in. przebiegu drogi wojewódzkiej nr 594 przez centrum miasta oraz korekty lokalnego układu komunikacyjnego, możliwości wydobywania torfu i odbudowy zbiornika wodnego w rejonie ul. Kąpielowej, poszerzenia możliwości zagospodarowania terenów produkcyjnych również o usługi, uporządkowania przeznaczenia terenu w centrum miasta. Plan jest więc częściowo nieaktualny pod względem potrzeb społeczno-gospodarczych. W związku z powyższym Rada Miejska w Bisztyнку podjęła Uchwałę Nr XX/121/16 z dnia 26 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bisztynek, która jest w trakcie opracowywania.

Podjęcie nowych procedur planistycznych wynikających z aktualnych potrzeb społeczno-gospodarczych powinno odbywać się w zależności od potrzeb i istniejących uwarunkowań. W przypadku wyznaczania nowych terenów budowlanych, w pierwszej kolejności powinny dotyczyć one terenów przylegających do obszarów już zainwestowanych, gdzie istniejąca infrastruktura komunikacyjna i techniczna umożliwia wprowadzenie zagospodarowania zgodnego z wyznaczonymi w studium kierunkami rozwoju i nie powoduje rozpraszania zabudowy i związanych z tym kosztów uzbrojenia. Elementem kształtowania polityki przestrzennej gminy, w przypadku przystąpienia do sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, powinno być przeciwstawianie się tendencjom rozpraszania zabudowy oraz przeznaczania na cele budowlane terenów położonych w oddaleniu od istniejącej zabudowy lub terenów o silnej ekspozycji krajobrazowej.

3.4 Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w Gminie Bisztynek przeanalizowano pod kątem zgodności z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Art. 15 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera katalog ustaleń, które należy obowiązkowo określić w planie miejscowym, natomiast w pkt 3 wymienione są ustalenia, które można określić w zależności od potrzeb. Rozporządzenie określa zakres poszczególnych ustaleń planu oraz określa formę jego opracowania.

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY I MIASTA BISZTYNEK

Tabela 8. Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa.

Lp.	Wymogi i ustalenia dotyczące tekstu i rysunku planu	Uwagi odnośnie zgodności z przepisami
<p align="center">Art. 15 ust 2. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z uszczegółowieniem w §4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</p>		
1)	<p>przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, <i>a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów;</i></p>	<p>MPZP miasta Bisztynek – zgodne Zmiana MPZP miasta Bisztynek – zgodne MPZP miejscowości Sątopy-Samulewo – zgodne</p>
2)	<p>zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego <i>zawierające określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji, oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;</i></p>	<p>MPZP miasta Bisztynek – występują ogólne zapisy odnośnie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego Zmiana MPZP miasta Bisztynek – zgodne MPZP miejscowości Sątopy-Samulewo – występują ogólne zapisy odnośnie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</p>
3)	<p>zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego <i>zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z:</i> <i>a) potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska,</i> <i>b) obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem planu miejscowego;</i></p>	<p>MPZP miasta Bisztynek – zgodne, zawarto zapisy dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu Zmiana MPZP miasta Bisztynek – zgodne, zawarto zapisy dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu MPZP miejscowości Sątopy-Samulewo – zgodne, zawarto zapisy dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu, uwzględniono występowanie obszaru chronionego krajobrazu żaden mpzp nie uwzględnia występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 205</p>
3a)	<p>zasady kształtowania krajobrazu</p>	<p>MPZP miasta Bisztynek, MPZP miejscowości Sątopy-Samulewo zostały uchwalone przed wejściem w życie zmiany ustawy w tym zakresie Zmiana MPZP miasta Bisztynek odnosi się do zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego</p>
4)	<p>zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej <i>zawierające określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;</i></p>	<p>MPZP miasta Bisztynek – brak wykazu zabytków w tekście planu – program opieki nad zabytkami przyjęto po uchwaleniu mpzp, brak oznaczenia na rysunku planu właściwych granic obszarów wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z obowiązującymi decyzjami (układ urbanistyczny starego miasta, zabytek archeologiczny) Zmiana MPZP miasta Bisztynek – nie występują zabytki, obiekty ani obszary chronione</p>

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY I MIASTA BISZTYNEK

		MPZP miejscowości Sątopy-Samulewo – zgodne
5)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych <i>zawierające w szczególności określenie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urzędzeń technicznych i zieleni, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;</i>	MPZP miasta Bisztynek – brak ustaleń w tym zakresie Zmiana MPZP miasta Bisztynek – zgodne MPZP miejscowości Sątopy-Samulewo – brak ustaleń w tym zakresie
6)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów <i>oraz geometrię dachu;</i>	MPZP miasta Bisztynek – brak wymaganych wskaźników, jedynie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poza terenami starego miasta ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną, maksymalną intensywność i wysokość zabudowy Zmiana MPZP miasta Bisztynek – zgodne MPZP miejscowości Sątopy-Samulewo – brak wymaganych wskaźników, jedynie dla części terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono maksymalną wysokość zabudowy
7)	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa oraz <i>nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;</i>	MPZP miasta Bisztynek – zgodne, brak wymienionych terenów Zmiana MPZP miasta Bisztynek – zgodne, brak wymienionych terenów MPZP miejscowości Sątopy-Samulewo – zgodne, uwzględniono występowanie obszaru chronionego krajobrazu
8)	szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym <i>zawierające określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;</i>	MPZP miasta Bisztynek – brak ustaleń w tym zakresie Zmiana MPZP miasta Bisztynek – zgodne MPZP miejscowości Sątopy-Samulewo – brak ustaleń w tym zakresie
9)	szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;	MPZP miasta Bisztynek – brak ustaleń w tym zakresie Zmiana MPZP miasta Bisztynek – brak ustaleń w tym zakresie MPZP miejscowości Sątopy-Samulewo – brak ustaleń w tym zakresie

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY I MIASTA BISZTYNEK

10)	<p>zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawierające:</p> <p><i>a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,</i></p> <p><i>b) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,</i></p> <p><i>c) wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych;</i></p>	<p>MPZP miasta Bisztynek – brak wskaźnika liczby miejsc do parkowania</p> <p>Zmiana MPZP miasta Bisztynek – zgodne</p> <p>MPZP miejscowości Sątopy-Samulewo – brak wskaźnika liczby miejsc do parkowania</p>
11)	<p>sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, <i>nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym określenie terminu, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane;</i></p>	<p>MPZP miasta Bisztynek – brak ustaleń w tym zakresie</p> <p>Zmiana MPZP miasta Bisztynek – zgodne</p> <p>MPZP miejscowości Sątopy-Samulewo – brak ustaleń w tym zakresie</p>
12)	<p>stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. <i>w przedziale od 0 % do 30 % i dotyczące wszystkich terenów, określonych w projekcie planu miejscowego, przy czym ich wielkość może być różna dla poszczególnych terenów lub grup terenów;</i></p>	<p>MPZP miasta Bisztynek – zgodne</p> <p>Zmiana MPZP miasta Bisztynek – zgodne</p> <p>MPZP miejscowości Sątopy-Samulewo – zgodne</p>
<p>Art. 15 ust 3. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z uszczegółowieniem w § 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</p>		
1)	<p>granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;</p>	<p>MPZP miasta Bisztynek, Zmiana MPZP miasta Bisztynek, MPZP miejscowości Sątopy-Samulewo – nie określono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – brak potrzeby ich wyznaczania</p>
2)	<p>granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej <i>wraz z opisem planowanych działań, określenie oczekiwanych rezultatów, w tym dotyczących parametrów zabudowy lub infrastruktury, oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z przyjętych celów;</i></p>	<p>MPZP miasta Bisztynek, Zmiana MPZP miasta Bisztynek, MPZP miejscowości Sątopy-Samulewo – nie określono obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – brak potrzeby ich wyznaczania</p>
3)	<p>granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, <i>wraz z opisem planowanych działań, określenie oczekiwanych rezultatów, w tym dotyczących parametrów zabudowy lub infrastruktury, oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z przyjętych celów;</i></p>	<p>MPZP miasta Bisztynek, Zmiana MPZP miasta Bisztynek, MPZP miejscowości Sątopy-Samulewo – nie określono obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – brak potrzeby ich wyznaczania</p>

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY I MIASTA BISZTYNEK

3a)	granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;	MPZP miasta Bisztynek, Zmiana MPZP miasta Bisztynek, MPZP miejscowości Sątopy-Samulewo – nie wskazano takich terenów – brak potrzeby ich wyznaczenia
4)	granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;	MPZP miasta Bisztynek, Zmiana MPZP miasta Bisztynek, MPZP miejscowości Sątopy-Samulewo – nie wskazano takich terenów – brak potrzeby ich wyznaczenia
4a)	granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	MPZP miasta Bisztynek, Zmiana MPZP miasta Bisztynek, MPZP miejscowości Sątopy-Samulewo – nie wskazano takich terenów
4b)	granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;	MPZP miasta Bisztynek, Zmiana MPZP miasta Bisztynek, MPZP miejscowości Sątopy-Samulewo – nie wskazano takich terenów
5)	granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – <i>ustalenia powinny zawierać zasady wyposażania tych terenów w urządzenia techniczne i budowlane oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z przeznaczenia tych terenów;</i>	MPZP miasta Bisztynek, Zmiana MPZP miasta Bisztynek, MPZP miejscowości Sątopy-Samulewo – nie wskazano takich terenów
6)	granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;	MPZP miasta Bisztynek, Zmiana MPZP miasta Bisztynek, MPZP miejscowości Sątopy-Samulewo – nie dotyczy
7)	granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;	MPZP miasta Bisztynek – nie dotyczy Zmiana MPZP miasta Bisztynek – nie dotyczy MPZP miejscowości Sątopy-Samulewo – na rysunku planu oznaczono granice terenów zamkniętych, w tekście wpisano ustalenia dla terenów położonych w ich sąsiedztwie
8)	sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;	MPZP miasta Bisztynek – brak linii zabudowy dla wszystkich terenów budowlanych, brak ustaleń w tym zakresie Zmiana MPZP miasta Bisztynek – zgodne MPZP miejscowości Sątopy-Samulewo – brak linii zabudowy dla wszystkich terenów budowlanych, brak ustaleń w tym zakresie
9)	uchylony	

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY I MIASTA BISZTYNEK

10)	minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.	MPZP miasta Bisztynek – nie ustalono Zmiana MPZP miasta Bisztynek – ustalono MPZP miejscowości Sątopy-Samulewo – nie ustalono
Art. 16 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		
1.	Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.	MPZP miasta Bisztynek – skala 1:2000 Zmiana MPZP miasta Bisztynek – skala 1:1000 MPZP miejscowości Sątopy-Samulewo – skala 1:2000
§ 7 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego		
1)	wrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem planu miejscowego;	MPZP miasta Bisztynek – brak wrysu Zmiana MPZP miasta Bisztynek – zgodne MPZP miejscowości Sątopy-Samulewo – brak wrysu
2)	określenie skali projektu rysunku planu miejscowego w formie liczbowej i liniowej;	MPZP miasta Bisztynek – brak podziałki liniowej Zmiana MPZP miasta Bisztynek – zgodne MPZP miejscowości Sątopy-Samulewo – brak podziałki liniowej
3)	granice obszaru objętego planem miejscowym;	MPZP miasta Bisztynek, Zmiana MPZP miasta Bisztynek, MPZP miejscowości Sątopy-Samulewo – oznaczone
4)	granice administracyjne;	MPZP miasta Bisztynek – nie oznaczono granicy administracyjnej miasta Bisztynek Zmiana MPZP miasta Bisztynek – nie dotyczy MPZP miejscowości Sątopy-Samulewo – nie dotyczy
5)	granice terenów zamkniętych oraz granice ich stref ochronnych;	MPZP miasta Bisztynek – nie dotyczy Zmiana MPZP miasta Bisztynek – nie dotyczy MPZP miejscowości Sątopy-Samulewo – zgodne, oznaczono granice terenów zamkniętych
6)	granice i oznaczenia obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;	MPZP miasta Bisztynek – nie dotyczy Zmiana MPZP miasta Bisztynek – nie dotyczy MPZP miejscowości Sątopy-Samulewo – zgodne, oznaczono granice obszaru chronionego krajobrazu
7)	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia;	MPZP miasta Bisztynek, Zmiana MPZP miasta Bisztynek, MPZP miejscowości Sątopy-Samulewo – zgodne

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY I MIASTA BISZTYNEK

8)	linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu;	MPZP miasta Bisztynek – brak linii zabudowy dla wszystkich terenów budowlanych Zmiana MPZP miasta Bisztynek – zgodne MPZP miejscowości Sątopy-Samulewo – brak linii zabudowy dla wszystkich terenów budowlanych
9)	w razie potrzeby oznaczenia elementów informacyjnych, nie będących ustaleniami projektu planu miejscowego.	MPZP miasta Bisztynek, Zmiana MPZP miasta Bisztynek, MPZP miejscowości Sątopy-Samulewo – brak elementów informacyjnych
§ 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego		
1.	Projekt rysunku planu miejscowego sporządza się w czytelnej technice graficznej zapewniającej możliwość wyłożenia go do publicznego wglądu, sporządzania jego kopii, a także ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa.	MPZP miasta Bisztynek, Zmiana MPZP miasta Bisztynek, MPZP miejscowości Sątopy-Samulewo – zgodne
2.	Na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń.	MPZP miasta Bisztynek, Zmiana MPZP miasta Bisztynek, MPZP miejscowości Sątopy-Samulewo – zgodne
§ 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego		
1.	Podstawowe barwne oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów, które należy stosować na projekcie rysunku planu miejscowego, określa załącznik nr 1 do rozporządzenia.	MPZP miasta Bisztynek, Zmiana MPZP miasta Bisztynek, MPZP miejscowości Sątopy-Samulewo – wykonano w technice kolorowej

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Bisztyнку.

Plany miejscowe dla miasta Bisztynek oraz miejscowości Sątopy-Samulewo zostały uchwalone przed wejściem w życie zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 2010 r. (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871), nie zawierają więc wszystkich ustaleń, które po uchwaleniu tej zmiany stały się wymagane. W obydwu planach brakuje również części wskaźników zagospodarowania terenu tj. powierzchnia i intensywność zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, wysokość zabudowy, linia zabudowy, określonych dla wszystkich terenów budowlanych. W planie miejscowym dla miasta Bisztynek nieaktualne są również zapisy dla obszarów i obiektów zabytkowych, których w jego granicach występuje wiele, chronionych zarówno przez wpis do rejestru zabytków, jak i gminnej ewidencji zabytków. W pozostałym zakresie plany te wykazują w dużym stopniu zgodność z obowiązującymi przepisami.

Plan miejscowy dla miejscowości Sątopy-Samulewo dotyczy w większości obszaru już zainwestowanego, w związku z czym wskazany wyżej brak niektórych ustaleń nie powoduje, że zagospodarowanie tego terenu jest utrudnione. Istniejące zapisy są wystarczające do funkcjonowania planu bez konieczności dostosowywania go do aktualnych przepisów, zgodnie z jego ustaleniami możliwa jest realizacja inwestycji bez naruszania ładu przestrzennego. Natomiast plan miejscowy dla miasta Bisztynek obejmuje zarówno tereny zainwestowane, jak i nowe tereny inwestycyjne, na których

zabudowa jeszcze się nie rozpoczęła. W jego przypadku brak części zapisów nie powoduje nieprawidłowości w rozwoju przestrzennym miasta, może jednak skutkować trudnościami w inwestowaniu.

Przeanalizowana została również aktualność obowiązujących planów miejscowych z uwagi na ochronę przed zagrożeniami naturalnymi, ochronę środowiska i przyrody oraz eksploatację kopalni. Z przeprowadzonej analizy wynika, że żaden z planów nie uwzględnia występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 205 (jest on jednak chroniony na zasadach ogólnych, jak wszystkie inne wody podziemne), tylko plan Sątopy-Samulewo znajduje się w zasięgu obszaru chronionego (obszar chronionego krajobrazu został w nim uwzględniony), w granicach objętych planami nie znajdują się obszary predysponowane do występowania ruchów masowych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani udokumentowane złoża kopalni.

4 WYTYCZNE DLA DALSZYCH PRAC PLANISTYCZNYCH

4.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Bisztynek jest aktualne pod względem potrzeb zrównoważonego rozwoju gminy i potrzeb społeczno-gospodarczych oraz częściowo nieaktualne w zakresie zgodności z wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych, nie wymaga jednak natychmiastowego przystępowania do sporządzania jego zmiany. Obowiązujące zapisy są wystarczające dla funkcjonowania studium i sporządzania na jego podstawie planów miejscowych. W przypadku przeprowadzania jego zmiany w przyszłości należy uwzględnić:

- zmiany jakie zaszły w przepisach prawa;
- uzupełnienie aktualnych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, zarówno w części tekstowej jak i graficznej;
- zaktualizowanie zapisów dotyczących terenów zamkniętych, obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych, udokumentowanych złóż kopalni, GZWP, obszarów chronionych;
- zainwestowanie terenów jakie następuje w związku z wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy.

4.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sątopy-Samulewo jest aktualny pod względem potrzeb zrównoważonego rozwoju gminy i potrzeb społeczno-gospodarczych oraz częściowo nieaktualny w zakresie zgodności z wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie wymaga jednak przystępowania do sporządzania jego zmiany. Obowiązujące zapisy są wystarczające dla realizacji inwestycji bez naruszania ładu przestrzennego.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Bisztynek jest częściowo nieaktualny pod względem potrzeb zrównoważonego rozwoju gminy i potrzeb społeczno-gospodarczych oraz częściowo nieaktualny w zakresie zgodności z wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym Rada Miejska w Bisztyнку podjęła Uchwałę Nr XX/121/16 z dnia 26 października 2016 r. w sprawie

przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bisztynek, która jest w trakcie opracowywania i należy doprowadzić do jej uchwalenia.

Przeprowadzając ewentualne zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w przyszłości należy uwzględnić ich dostosowanie do obowiązujących przepisów prawa, w tym aktualnej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiany miejscowych planów powinny uwzględniać także lokalizację oraz ustalenia dla obszarów chronionych oraz głównych zbiorników wód podziemnych.

Jedynie ok. 1,5% powierzchni gminy objęte jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Inwestycje na obszarach nieobjętych planami miejscowymi realizowane są na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Ruch budowlany zaobserwowany na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy jest jednak niewielki, więc nie ma zagrożenia wystąpienia niekontrolowanego rozpraszania zabudowy i konieczności wyposażania w infrastrukturę techniczną rozproszonej zabudowy na znacznym obszarze. Możliwa jest więc dalsza realizacja inwestycji na terenie gminy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

4.3 Proponowany wieloletni program sporządzania planów miejscowych

Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowi pewnego rodzaju szkic działań oraz polityki przestrzennej, jaka ma być prowadzona przez władze samorządowe. Jednocześnie wskazuje ogólne kierunki działania i nie uwzględnia doraźnych zmian dokumentów planistycznych, które będą sporządzane w zależności od potrzeb. W pierwszej kolejności w roku 2019 należy dokończyć trwającą procedurę planistyczną na podstawie Uchwały Nr XX/121/16 Rady Miejskiej w Bisztynku z dnia 26 października 2016 r. i doprowadzić do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bisztynek.

W żadnej z miejscowości gminy nie występuje tak intensywny ruch budowlany, który dla zachowania ładu przestrzennego i prawidłowego rozwoju gminy wymagałby szybkiego uchwalenia planu miejscowego. Wskazane w obowiązującym studium obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujące miejscowości Prosioty, Wozławki, Paluzy, Grzęda, Sątopy są wskazane prawidłowo, biorąc pod uwagę istniejący ruch budowlany, jednak obecnie nie ma potrzeby przystępowania do opracowania tych planów.

Powyższe obszary mogą nie wyczerpywać w pełni potrzeb w zakresie konieczności sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy. Stąd, w razie wystąpienia rzeczywistych potrzeb realizacyjnych, musi być przeprowadzona ocena zasadności przystąpienia do opracowania planu miejscowego dla danego terenu i podjęta odpowiednia uchwała przez Radę Miejską w Bisztynku. Granice obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego powinny zostać opracowane w oparciu o analizę powiązań funkcjonalnych i strukturalnych, infrastrukturalnych i komunikacyjnych oraz uwarunkowań ekofizjograficznych i powiązań przyrodniczych. W pierwszej kolejności powinny być opracowane plany na terenach przylegających do obszarów już zainwestowanych, gdzie istniejąca infrastruktura komunikacyjna i techniczna umożliwi wprowadzenie zagospodarowania zgodnego ze studium.

5 PODSUMOWANIE

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy i Miasta Bisztynek zgodnie z wymogami ustawowymi obejmowała zagadnienia dotyczące zmian w strukturze zagospodarowania przestrzennego. W ramach przeprowadzonych prac dokonano analiz w stosunku do wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wniosków składanych do studium i planów miejscowych oraz obowiązujących dokumentów planistycznych.

Z przeprowadzonych analiz wynika, że mimo iż jedynie niewielka część gminy objęta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, ich rozmieszczenie jest prawidłowe, a ruch budowlany odbywający się w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy jest niewielki i nie stanowi zagrożenia dla zrównoważonego rozwoju gminy. Trwająca obecnie procedura sporządzania nowego planu miejscowego dla obszaru miasta Bisztynek znajduje uzasadnienie w analizie dokumentu obowiązującego w odniesieniu do przepisów prawa i potrzeb społeczno-gospodarczych. Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sątopy-Samulewo umożliwiają realizację inwestycji w obszarze nim objętym bez naruszania ładu przestrzennego i nie wymaga on niezwłocznego przystępowania do sporządzania zmiany.

Przeprowadzona analiza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Bisztynek nie wykazuje konieczności jego kompleksowej zmiany, jest ono aktualne pod względem potrzeb zrównoważonego rozwoju gminy i potrzeb społeczno-gospodarczych, natomiast jego częściowa nieaktualność w zakresie zgodności z wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wymaga niezwłocznego przystępowania do sporządzania zmiany. Obowiązujące zapisy są wystarczające dla funkcjonowania studium i sporządzania na jego podstawie planów miejscowych

Możliwe jest sporządzanie zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, sporządzanie nowych planów miejscowych lub zmian planów obowiązujących w dostosowaniu do bieżących potrzeb wynikających z priorytetów rozwoju społeczno-gospodarczego gminy i polityki przestrzennej gminy oraz zgłoszonych wniosków o zmianę/sporzządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli sytuacje takie wystąpią.

6 SPISY TABEL, WYKRESÓW, SCHEMATÓW I ZAŁĄCZNIKÓW

6.1 Spis tabel

Tabela 1. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 2. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2014–2017 w podziale na rodzaj inwestycji.

Tabela 3. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2014–2017 w podziale na rodzaj inwestycji w poszczególnych obrębach ewidencyjnych.

Tabela 4. Zestawienie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2014–2017 w podziale na rodzaj inwestycji w poszczególnych obrębach ewidencyjnych.

Tabela 5. Wykaz wniosków dotyczących zmiany planu miejscowego.

Tabela 6. Analiza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Bisztynek z uwagi na przepisy prawa.

Tabela 7. Udokumentowane złoża kopalin.

Tabela 8. Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa.

6.2 Spis wykresów

Wykres 1. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2014–2017 w podziale na obręby ewidencyjne.

Wykres 2. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2014–2017 w podziale na rodzaj inwestycji.

6.3 Spis schematów

Schemat 1. Lokalizacja Gminy Bisztynek.

Schemat 2. Podział Gminy Bisztynek na obręby ewidencyjne.

Schemat 3. Granice obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Schemat 4. Lokalizacja decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2014–2017.

Schemat 5. Lokalizacja wniosków dotyczących zmiany planu miejscowego.

Schemat 6. Lokalizacja obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych.

Schemat 7. Lokalizacja głównego zbiornika wód podziemnych.

Schemat 8. Lokalizacja form ochrony przyrody.

Schemat 9. Lokalizacja udokumentowanych złóż kopalin.

6.4 Spis załączników mapowych

Załącznik nr 1 – Plansza zbiorcza na obowiązującym studium, skala 1:25 000

Załącznik nr 2 – Plansza zbiorcza na mapie topograficznej, skala 1:25 000