

Uchwała Nr III N/9/2020

Rady Gminy Markusy

z dnia 04.08.2020 roku

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

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 713) oraz art.32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) po zapoznaniu się z przedłożonymi przez Wójta Gminy Markusy wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Markusy, które w dniu 13 lipca 2020 r. uzyskały pozytywną opinię Powiatowej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej znak : AB.671.2.1.2020.MP , uchwala się, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się przedłożone wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Markusy, stanowiącej załącznik do uchwały.

§ 2.

Na podstawie wyników, o których mowa w ust. 1 :

- 1) Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Markusy uznaje się za częściowo nieaktualne i niespełniające wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie wskazanym przez „Analizę”, ale aktualne jako dokument stanowiący podstawę wewnętrznej polityki przestrzennej gminy do czasu przyjęcia niezbędnych aktualizacji.
- 2) Stwierdza się potrzebę kontynuacji prac nad sporządzaniem zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju gminy Markusy.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Markusy

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Marek Kalinowski

ZAŁĄCZNIK

do uchwały Nr
Rady Gminy Markusy
z dnia 2020 r.

GMINA MARKUSY

ANALIZA ZMIAN

W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM ORAZ OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH

GMINA MARKUSY

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM ORAZ OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH

Organ właściwy w sprawie dokonania oceny aktualności studium i planów miejscowych:

Wójt Gminy Markusy

Opracowanie:

Marzena Osuch upr. urb. 1287/92

Współpraca ze strony Urzędu Gminy w Markusach:

**Beata Kazimierowska
Katarzyna Marcula**

Pracownia Projektowa Osuch • Marzena Osuch
89-600 CHOJNICE ul. 3-go Maja 2 • NIP 555-117-38-74 • tel. 578897579

1. Wprowadzenie

1.1 Podstawa prawna

Art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

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

1.2 Cel opracowania

Celem opracowania jest analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Markusy oraz ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Markusy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w kadencji Rady Gminy 2018 - 2023.

Jest to pierwsze opracowanie sporządzone po wejściu w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dlatego zawiera zbiorczą informację na temat zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Markusy w okresie ostatnich 16 lat, które obejmują lata kalendarzowe 2003 - 2018. Dla celów porównawczych uwzględniono dane na koniec roku 2003 (11 lipca 2003 r. weszła w życie ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), na koniec roku 2007 (większość danych zebranych do opracowania obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Markusy” dot. roku 2007) i na koniec roku 2018 (rok początku kadencji Rady Gminy - materiały do niniejszego opracowania były zbierane przed końcem 2019 r.).

Oceny dokonano w oparciu o analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Markusy, ocenę postępów w opracowywaniu planów miejscowych oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego, uwzględniając w szczególności zgodność studium i planów miejscowych z przepisami art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Opracowanie ma na celu ocenę potrzeb zmian w planach miejscowych, zoptymalizowanie działań w zakresie planowania przestrzennego w gminie oraz zidentyfikowanie potrzeb zmian studium i miejscowych planów w celu określenia wieloletniego programu ich sporządzania.

Zachodzące w zagospodarowaniu przestrzennym gminy procesy przeanalizowano wykorzystując poniższe materiały:

- 1) Ogólnodostępny system informacji przestrzennej – markusy.e-mapa.net;
- 2) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Markusy” - przyjęte uchwałą nr IX/56/2009 Rady Gminy Markusy z dnia 30 grudnia 2009 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 3) „Strategia rozwoju Gminy Markusy 2020+” przyjęta uchwałą nr II/8/2017 Rady Gminy Markusy z dnia 17 lutego 2017 r.;
- 4) obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – 3;
- 5) uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu – 1;
- 6) wnioski dotyczące zmian miejscowego planu zagospodarowania – 24;
- 7) dane własne z zasobów Urzędu Gminy;
- 8) materiały z Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii pochodzące z zasobów Starostwa Powiatowego w Elblągu;
- 9) mapa ewidencyjna z Państwowego Zasobu Geodezyjno-Kartograficznego;
- 10) informacja W-M BPP w Olsztynie dot. decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim oraz powiatowym i gminnym.

Wyniki analiz przyczynią się do uzyskania aktualnej wiedzy na temat stanu przestrzeni i umożliwią w miarę pełne spojrzenie na zmiany, jakie zaszły w przestrzeni gminy w okresie ostatnich 16 lat, oraz na aktualność zapisów obowiązujących aktów planistycznych – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1.3 Ogólna charakterystyka gminy

1.3.1 Położenie, podział i powierzchnie

Gmina Markusy jest gminą wiejską położoną w północno-zachodniej części województwa warmińsko-mazurskiego, w zachodniej części powiatu elbląskiego. Powierzchnia tej jednostki zajmuje 10 960 ha¹ (tj. 110 km²) i stanowi blisko 7,74 % powierzchni powiatu oraz 0,45 % województwa warmińsko-mazurskiego.

Obszar analizowanej gminy graniczy:

- od północy i wschodu z Gminą Elbląg;
- od północnego zachodu z Gminą Gronowo Elbląskie;
- od zachodu z Gminą Stare Pole (powiat malborski) i Gminą Dzierzgoń (powiat sztumski) - leżącymi w województwie pomorskim;
- od południa i wschodu z Gminą Rychliki.

¹ Powierzchnia jednostek podziału terytorialnego, podawana corocznie przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii, w 2006 r. po raz pierwszy opracowana została nową metodą, w oparciu o dane komputerowej bazy Państwowego Rejestru Granic i Powierzchni Jednostek Podziału Terytorialnego Państwa – dlatego powierzchnia gminy podana w roku 2005 przez GUS wynosiła 10 856 ha.

Gmina wiejska obejmuje 21 obrębów geodezyjnych: Balewo, Brudzędy, Stare Dolno, Dzierzgonka, Jezioro, Kępnowo, Krzewsk, Markusy, Nowe Dolno, Rachowo, Stalewo, Stankowo, Topolno Małe, Węgle-Żukowo, Wiśniewo, Zwierzeńskie Pole, Zwierzno, Złotnica, Żółwiniec, Jurandowo i Żurawiec.

Powierzchnie poszczególnych obrębów wraz z ich % udziałem w powierzchni całej gminy, a także powierzchnie gruntów leśnych i zadrzewionych oraz gruntów pod wodami w poszczególnych obrębach wyszczególniono w tab. 1.3.1 i przedstawiono na wykresach 1.3.1.1 i 1.3.1.2.

Największym obrębem, zajmującym 1/10 powierzchni gminy jest obręb Markusy. Drugim co do wielkości jest Nowe Dolno, a trzecie miejsce zajmuje Węgle – Żukowo – minimalnie wyprzedzając Kępnowo.

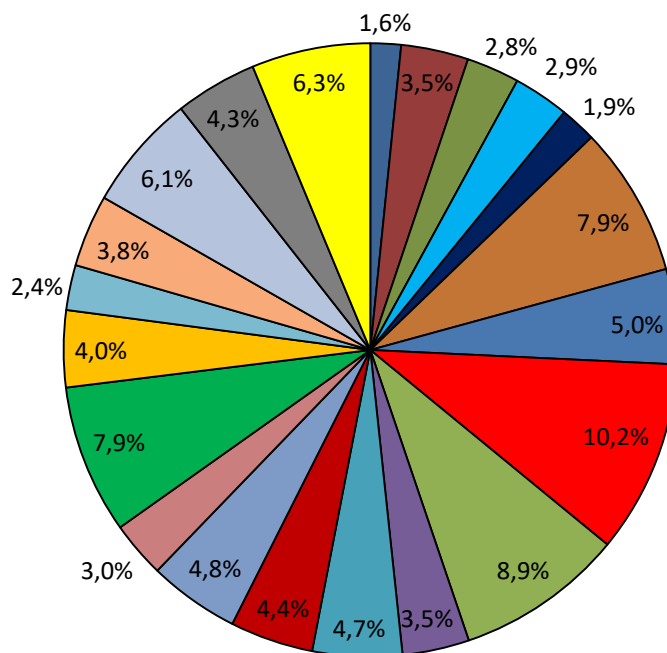
Największą powierzchnię grunty leśne, w tym zadrzewione i zakrzewione, zajmują w obrębach Stare Dolno i Dzierzgonka (powyżej 100 ha), natomiast nie występują w ogóle w obrębach: Balewo, Krzewsk, Zwierzeńskie Pole i Zwierzno, a w niewielkiej ilości w obrębach: Brudzędy, Jezioro, Rachowo, Stalewo i Złotnica (poniżej 1 ha).

Tab. 1.3.1. Zestawienie obrębów wraz z ich powierzchniami, w tym gruntów leśnych oraz pod wodami – stan na 31 grudnia 2018 r.

Lp.	Nazwa obrębu	Ogółem		Grunty leśne (także zadrzewione i zakrzewione)		Grunty pod wodami	
				Ls	Lz	Wp	Ws
		Pow. w ha	%	Pow. w ha	Pow. w ha	Pow. w ha	Pow. w ha
1.	Balewo	175,56	1,6			1,12	
2.	Brudzędy	386,71	3,6		0,40	2,45	
3.	Dzierzgonka	304,53	2,8	138,83	0,43	19,36	
4.	Jezioro	320,00	2,9		0,33	1,97	
5.	Jurandowo	209,23	1,9	28,92		1,85	
6.	Kępnowo	864,66	7,9		0,31	1,88	
7.	Krzewsk	545,14	5,0				
8.	Markusy	1110,03	10,2	5,79	0,91	7,14	
9.	Nowe Dolno	965,02	8,9	51,64		22,35	0,57
10.	Rachowo	384,06	3,5		0,15		
11.	Stalewo	514,83	4,7		0,16	4,03	
12.	Stankowo	477,95	4,4	11,72		3,51	
13.	Stare Dolno	521,91	4,8	176,30	0,32	3,45	
14.	Topolno Małe	323,13	3,0	31,35	0,07		0,08
15.	Węgle – Żukowo	856,06	7,9	59,71		245,35	
16.	Wiśniewo	440,50	4,0	19,84	1,36	3,60	
17.	Złotnica	259,32	2,4		0,26	0,85	
18.	Zwierzeńskie Pole	414,35	3,8			1,66	
19.	Zwierzno	669,31	6,1			1,23	
20.	Żółwiniec	471,87	4,3	51,38		145,76	
21.	Żurawiec	682,13	6,3	2,31	0,59	2,45	
	Łącznie	10896,30	100,0	577,79	5,29	470,01	0,65

Najwięcej gruntów pod wodami znajduje się w obrębach Węgle – Żukowo (ponad 200 ha) i Żółwiniec (ponad 100 ha), nie ma ich wcale w obrębie Krzewsk, a niewielką powierzchnię zajmują w obrębach: Topolno Małe i Złotnica (poniżej 1 ha).

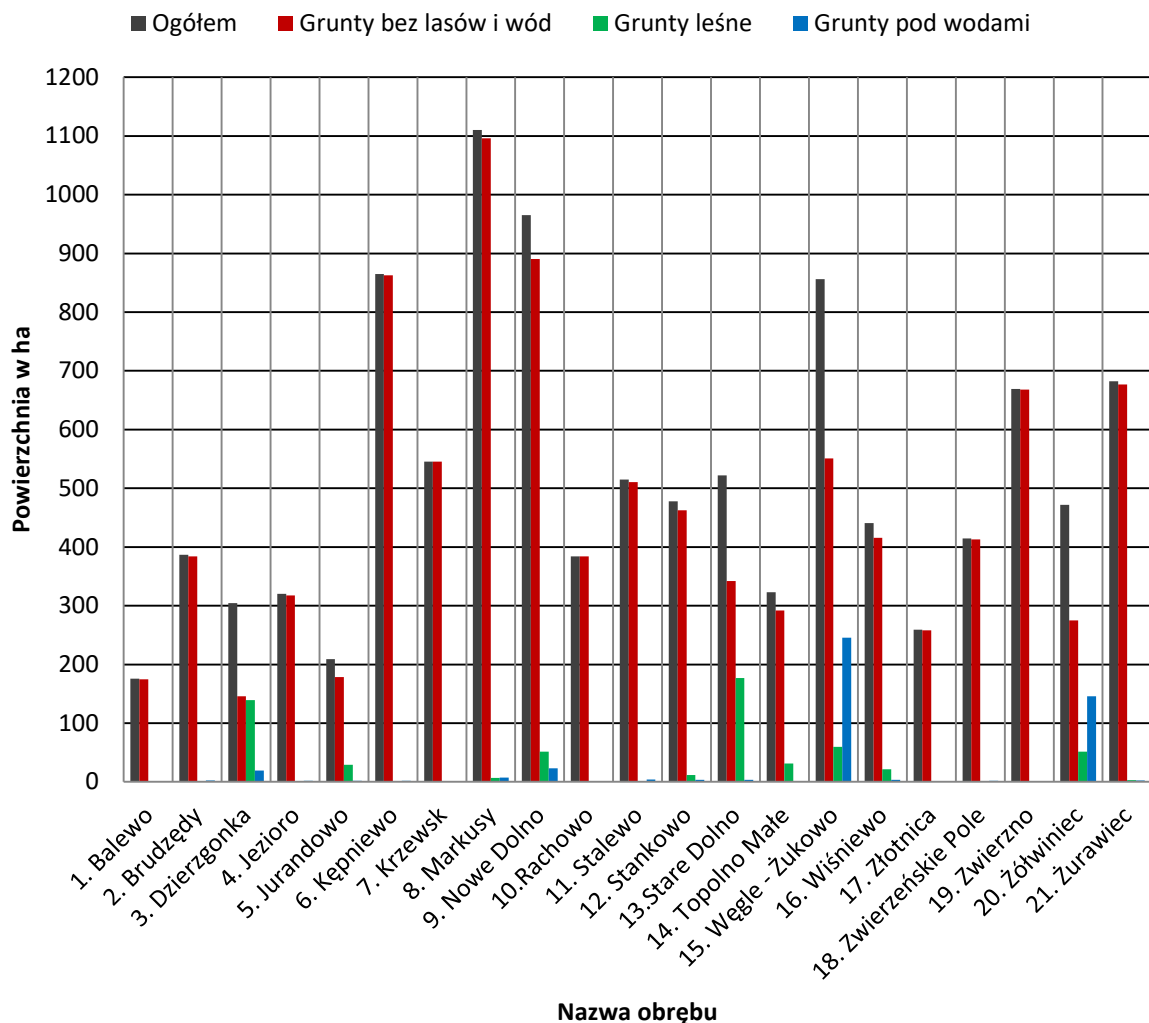
Wykres 1.3.1.1 % udział powierzchni obrębów geodezyjnych w powierzchni całej gminy



Gmina Markusy podzielona jest na 18 sołectw: Brudzędy, Dzierzgonka, Jezioro, Kępnowo, Krzewsk, Markusy, Nowe Dolno, Rachowo, Stalewo, Stankowo, Stare Dolno, Topolno Małe, Węgle-Żukowo, Wiśniewo, Zwierzeńskie Pole, Zwierzno, Żółwiniec i Żurawiec.

Głównym ośrodkiem gminy wiejskiej jest miejscowość Markusy położona w środkowej części gminy.

Wykres 1.3.1.2 Powierzchnie ogólne obrębów geodezyjnych i z uwzględnieniem gruntów leśnych oraz pod wodami



Pod względem położenia geograficznego Gmina Markusy usytuowana jest w makroregionie Pobrzeże Gdańskie. Zajmuje teren na pograniczu dwóch wyraźnie odmiennych mezoregionów. Znaczny fragment omawianej gminy, tj. część centralna i zachodnia, leży we wschodniej części mezoregionu Żuław Wiślanych – Żuławy Elbląskie. Jest to teren charakteryzujący się wyrównaną rzeźbą terenu, gdzie przeważają procesy akumulacyjne. Cały region Żuław został ukształtowany w wyniku narastania kolejnych warstw osadów aluwialnych delty Wisły. Żuławy Wiślane tworzą deltowy obszar depresyjny, którego najniższym położonym miejscem (1,5 m p.p.m) jest teren na południe od Jeziora Drużno. W związku z tym, mezoregion Żuławy Wiślane narażony jest występowaniem powodzi.

Rejon Żuław Wiślanych, ze względu na swoje bardzo korzystne warunki przyrodnicze, uważany jest za jeden z najważniejszych w skali kraju obszarów o potencjale agroekologicznym, predysponowanym do rozwoju rolnictwa wysokotowarowego. Najbardziej charakterystyczną działalnością dla tego typu rolnictwa jest hodowla bydła mlecznego i przetwórstwo mleka oraz obsługa rolnictwa.

Mniejszy, południowo-wschodni fragment Gminy Markusy, należy do mezoregionu Wysoczyzny Pojezierza Iławskiego, którego wysokości w granicach gminy dochodzą nawet do 35 m n.p.m. Jego północny skłon rozcinają doliny erozyjne dwóch rzek: Brzeźnicy i Marwickiej Młynówki. Co więcej, niniejsza część gminy stanowi bezpośrednie otoczenie jeziora Družno, gdzie przeważają gliny zwałowe. Południowo-wschodnia część omawianej gminy stanowi cenny obszar wodno-błotny, idealny dla bytowania ptactwa wodnego.

Obszary mezoregionów, na których położona jest wiejska Gmina Markusy, charakteryzuje się deltowym krajobrazem naturalnym z dużym udziałem krajobrazu wodno-bagiennego w okolicach jeziora Družno. Obszar gminy zasobny jest w żyzne gleby, do których należą mady, gleby murszowe i torfowe. Wykształciły się one na osadach naniesionych przez rzekę Wisłę i jej prawy dopływ rzeki Nogat. Gleby te mogą być przeznaczone pod wszystkie uprawy ogrodnicze i rolnicze.

Wody powierzchniowe obszaru Żuławskiego, w tym Gminy Markusy, to w głównej mierze gęsta sieć kanałów i rowów. Zostały one wyposażone w urządzenia regulacyjne i budowle wodne. Razem tworzą olbrzymich rozmiarów system melioracyjny, który służy do odwadniania terenów w okresie nadmiaru wody oraz nawadniania w czasie suszy. Na 1 km² powierzchni przypada ponad 1 km cieków naturalnych i więcej niż 10 km rowów szczegółowych.

Ekosystemy wodne (cieki, rowy, kanały, jezioro) podlegają procesowi eutrofizacji, w wyniku traktowania części układu hydrograficznego jako fragmentu gminnej kanalizacji. Skutkiem eutrofizacji jest zanieczyszczenie wód, co znacznie pogarsza dotychczasowy stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego rejonu Żuławskiego. W związku z powyższym, konieczne jest skanalizowanie gminy, która charakteryzuje się minimalną zdolnością samooczyszczania. Tylko niewielka liczba mieszkańców posiada na swoich posesjach oczyszczalnie przydomowe - dominują szamba, których znaczna część jest nieszczelna.

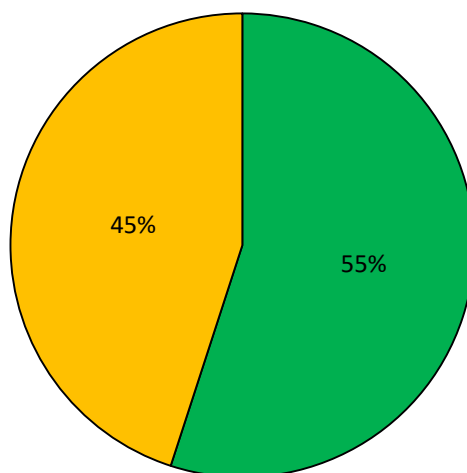
W obrębie granic Gminy Markusy oraz w jej najbliższym sąsiedztwie wytyczono tereny, które objęto formami ochrony przyrody, zajmujące 55% powierzchni gminy, co pokazano na wykresie 1.3.1.3.

Wśród nich znajdują się:

- Rezerwat Przyrody Jezioro Družno - PL.ZIPOP.1393.RP.226,
- Obszar Chronionego Krajobrazu Jeziora Družno - PL.ZIPOP.1393.OCHK.191,
- Obszar Chronionego Krajobrazu Rzeki Dzierzgoń - PL.ZIPOP.1393.OCHK.318,
- Obszar Natura 2000 Ostoja Družno - PL.ZIPOP.1393.N2K.PLH280028.H,
- Obszar Natura 2000 Jezioro Družno - PL.ZIPOP.1393.N2K.PLB280013.B,
- 9 pomników przyrody:
 - PL.ZIPOP.1393.PP.2804042.1029,
 - PL.ZIPOP.1393.PP.2804042.1031,
 - PL.ZIPOP.1393.PP.2804042.1034 - PL.ZIPOP.1393.PP.2804042.1040.

Wykres 1.3.1.3 % udział obszarów objętych formami ochrony przyrody w powierzchni całej gminy

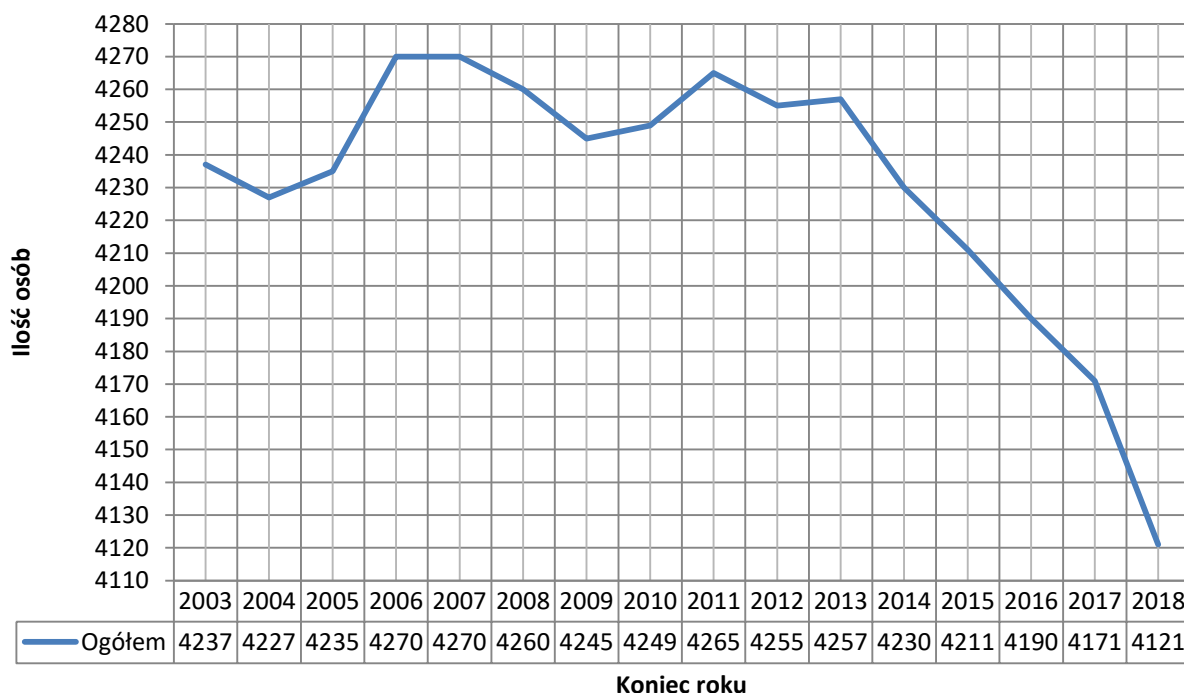
■ obszary objęte formami ochrony przyrody ■ obszary nie objęte formami ochrony przyrody



1.3.2 Ludność

Największa liczba ludności gminy Markusy, wg danych z ewidencji ludności Urzędu Gminy, wynosiła ogółem 4270 osób pod koniec lat 2006 i 2007 (stan na 31 grudnia), natomiast najmniejsza wynosiła ogółem 4121 osób pod koniec 2018 r., co zobrazowano na wykresie 1.3.2.1. W ostatnich 11 latach zaludnienie gminy zmniejszyło się o 149 osób, co stanowi 3,49% stanu sprzed 11 lat.

Wykres 1.3.2.1 Liczba ludności ogółem



Liczbę ludności z podziałem na liczbę kobiet i mężczyzn w poszczególnych latach 2003 – 2018 przedstawia wykres 1.3.2.2, natomiast zestawienie liczby kobiet i liczby mężczyzn wykres 1.3.2.3.

Liczba mieszkańców gminy ogółem wynosiła pod koniec 2018 r. - 4121 osób (stan na 31 grudnia 2018 r.) w 21 miejscowościach, w tym we wsi Markusy - 544 osób. Gęstość zaludnienia gminy ogółem - 38 os./1km², natomiast w obrębie Markusy - 49 os./1km².

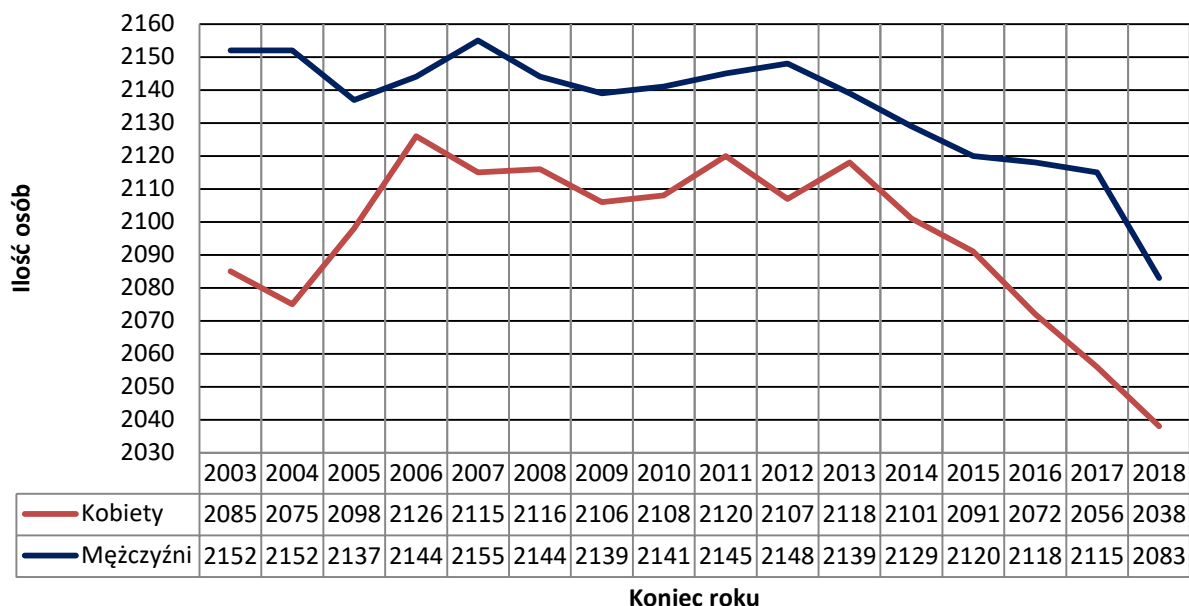
Wykres 1.3.2.2 Liczba ludności ogółem, w tym kobiet i mężczyzn



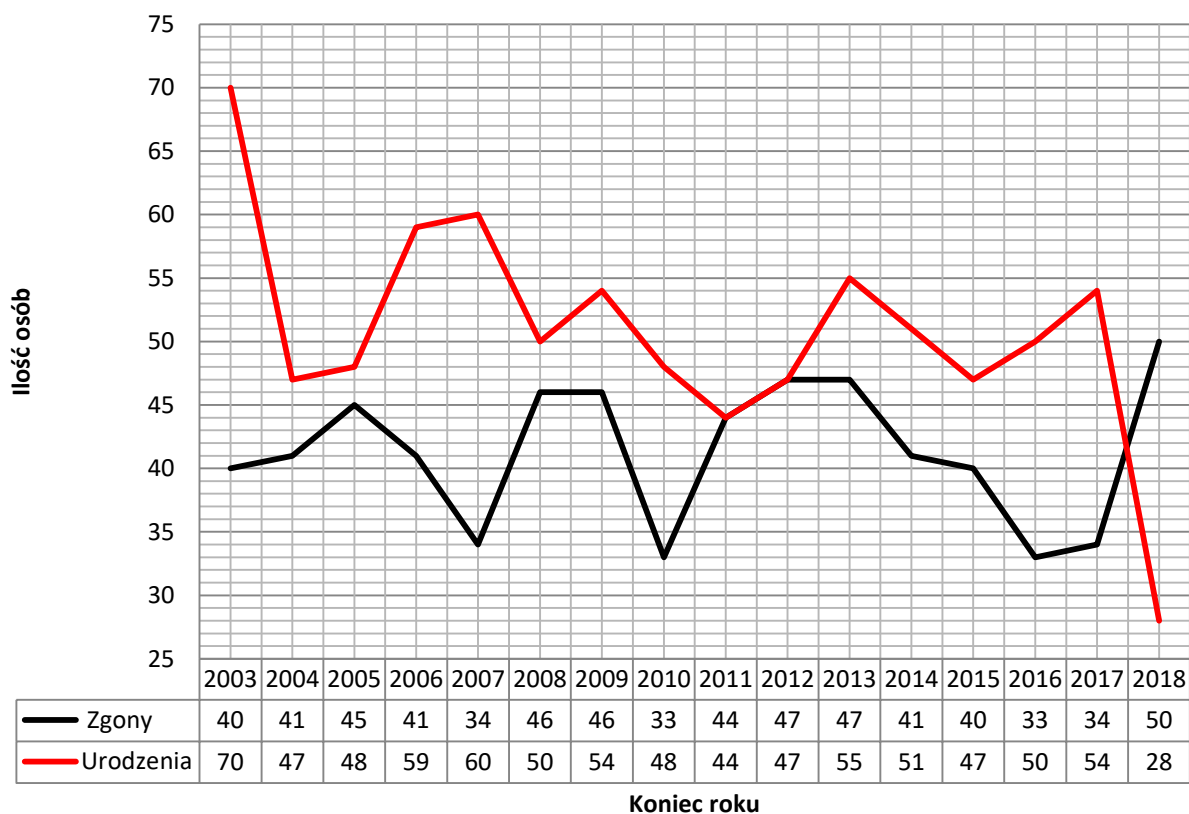
Wykres 1.3.2.4 przedstawia liczbę zgonów i urodzeń w poszczególnych latach, z którego wynika, że do końca roku 2017 bilans był dodatni lub zerowy, tzn. liczba urodzeń przekroczyła liczbę zgonów lub była równa, natomiast w roku 2018 liczba zgonów prawie dwukrotnie przekroczyła liczbę urodzin.

Może to świadczyć o starzeniu się mieszkańców, ale jednak nie tłumaczy zmniejszenia liczby ludności o ponad 3%. Najbardziej prawdopodobnym powodem jest odpływ młodych mieszkańców do miast związany z poszukiwaniem lepszych warunków do życia, w szczególności zatrudnienia.

Wykres 1.3.2.3 Liczba kobiet i mężczyzn



Wykres 1.3.2.4 Liczba zgonów i urodzeń w latach 2003 - 2018



Szczegółowa diagnoza sytuacji społeczno – gospodarczej gminy została przedstawiona w „Strategii Rozwoju Gminy Markusy 2020+” przyjętej uchwałą nr II/8/2017 Rady Gminy Markusy z dnia 17 lutego 2017 r.

2. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

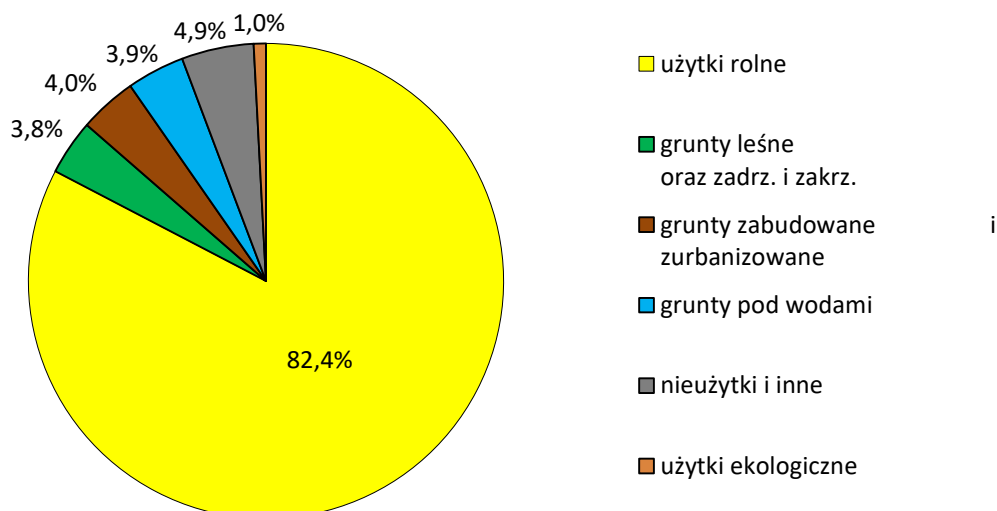
2.1 Struktura użytkowania gruntów.

Strukturę użytkowania gruntów wg Zestawienia zbiorczego ewidencji gruntów za lata 2003, 2007 i 2018 (stany na dzień 31 grudnia), przedstawiono w tab. 2.1.1, a także na wykresach 2.1.1, 2.1.2 i 2.1.3, natomiast strukturę gruntów zabudowanych i zurbanizowanych odzwierciedlają tab. 2.1.2 oraz wykresy 2.1.4, 2.1.5 i 2.1.6.

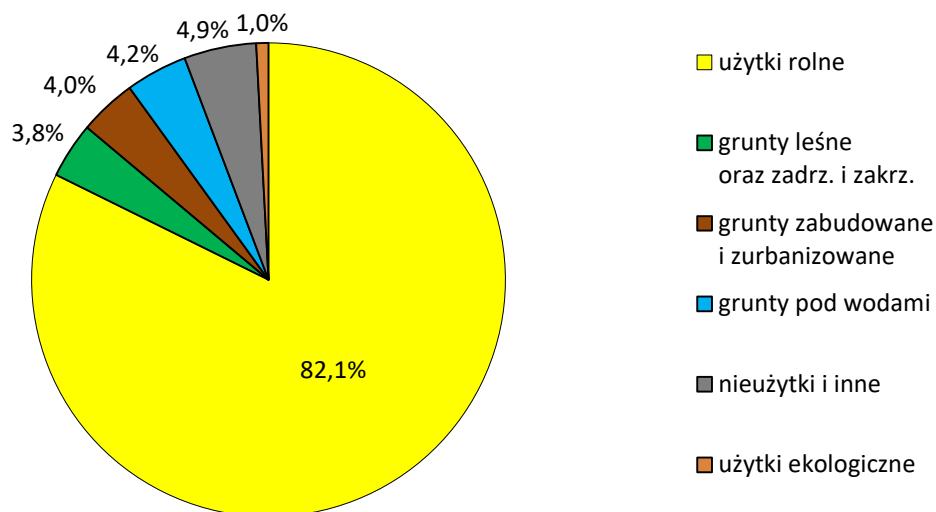
Tab. 2.1.1 Struktura użytkowania gruntów – stan na koniec lat 2003, 2007 i 2018

Lp.	Rok Rodzaj użytku	2003		2007		2018	
		Pow. w ha	%	Pow. w ha	%	Pow. w ha	%
1.	Użytki rolne	8972	82,4	9020	82,1	8799	80,3
2.	Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	408	3,8	418	3,8	587	5,4
3.	Grunty zabudowane i zurbanizowane	426	4,0	429	4,0	466	4,0
4.	Grunty pod wodami	427	3,9	462	4,2	474	4,3
5.	Nieuzytaki i inne	533	4,9	540	4,9	543	5,0
6.	Użytki ekologiczne	90	1,0	91	1,0	91	1,0
	Razem gmina	10856	100	10960	100	10960	100

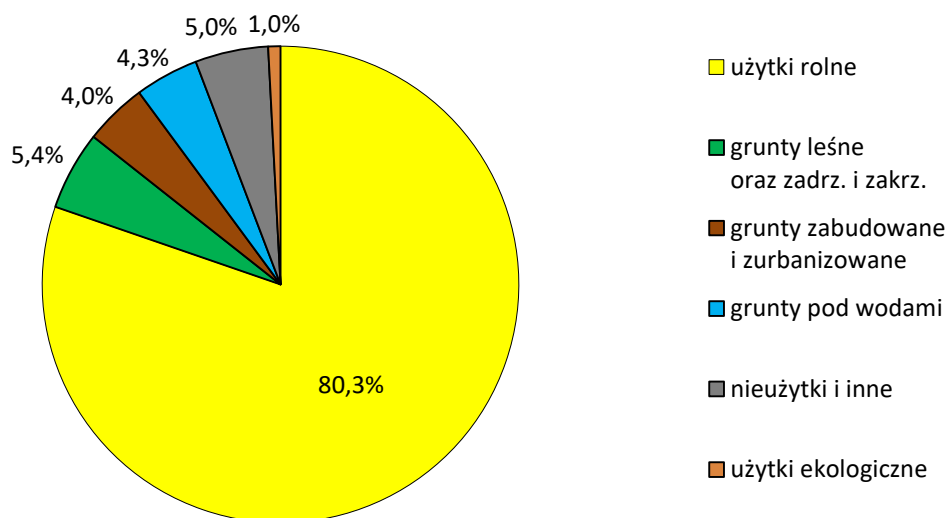
**Wykres 2.1.1 Rodzaj użytkowania gruntów
stan na 31.12.2003 r.**



**Wykres 2.1.2 Rodzaj użytkowania gruntów
stan na 31.12.2007 r.**



**Wykres 2.1.3 Rodzaj użytkowania gruntów
stan na 31.12.2018 r.**

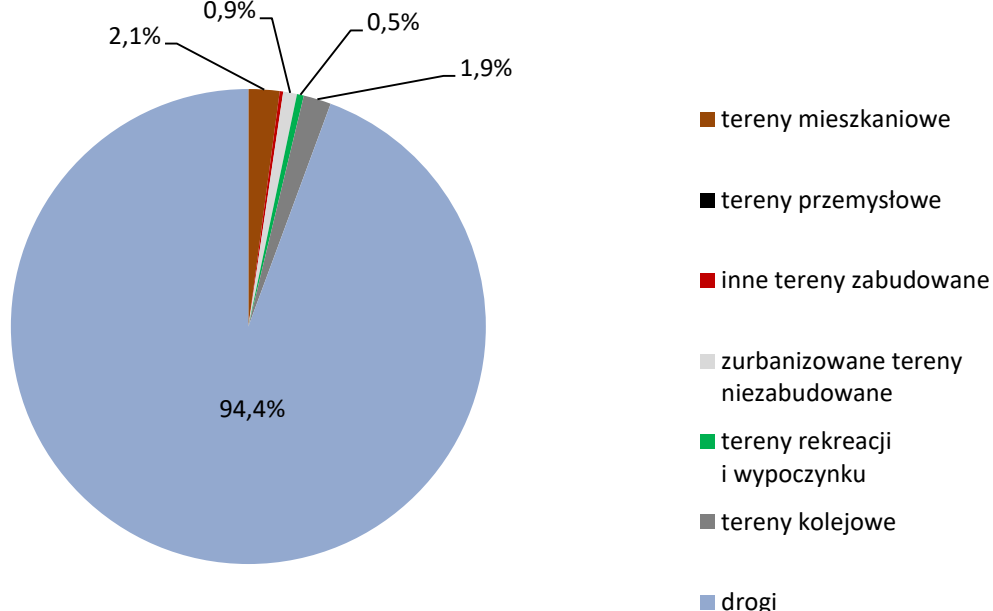


**Tab. 2.1.2 Struktura użytkowania gruntów zabudowanych i zurbanizowanych
- stan na koniec lat 2003, 2007 i 2018**

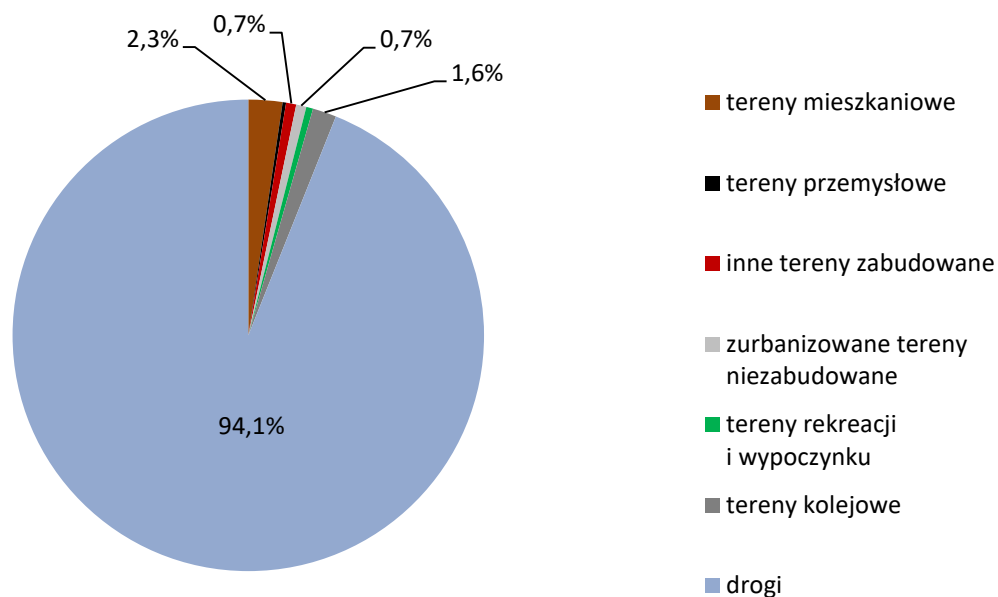
Lp.	Rok Rodzaj użytku	2003		2007		2018	
		Pow. w ha	%	Pow. w ha	%	Pow. w ha	%
1.	Tereny mieszkaniowe	9	2,1	10	2,3	42	9,0
2.	Tereny przemysłowe	0	0,0	1	0,1	1	0,1
3.	Inne tereny zabudowane (w tym usługowe)	1	0,2	3	0,7	19	4,1
4.	Zurbanizowane tereny niezabudowane	4	0,9	3	0,7	2	0,5
5.	Tereny rekreacji i wypoczynku	2	0,5	2	0,5	3	0,6
6.	Tereny kolejowe	8	1,9	7	1,6	4	0,9
7.	Drogi	402	94,4	403	94,1	395	84,8
	Łącznie	426	100	429	100	466	100

Z danych przedstawionych w tab. 2.1.1 i na wykresach 2.1.1, 2.1.2 i 2.1.3 wynika, że prawie niezmienione od roku 2003 są powierzchnie gruntów rolnych wraz z gruntami leśnymi oraz zadrzewionymi i zakrzewionymi łącznie. Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione zwiększyły się kosztem użytków rolnych. Procentowy udział powierzchni gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w powierzchni całej gminy pozostał na jednakowym poziomie.

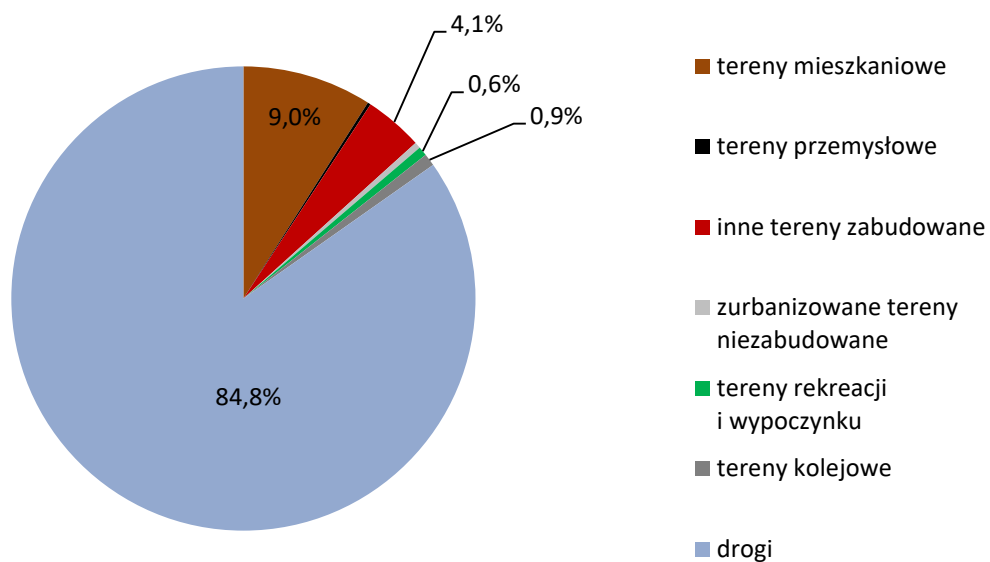
**Wykres. 2.1.4 Grunty zabudowane i zurbanizowane
stan na 31.12.2003 r.**



**Wykres 2.1.5 Grunty zabudowane i zurbanizowane
stan na 31.12.2007 r.**



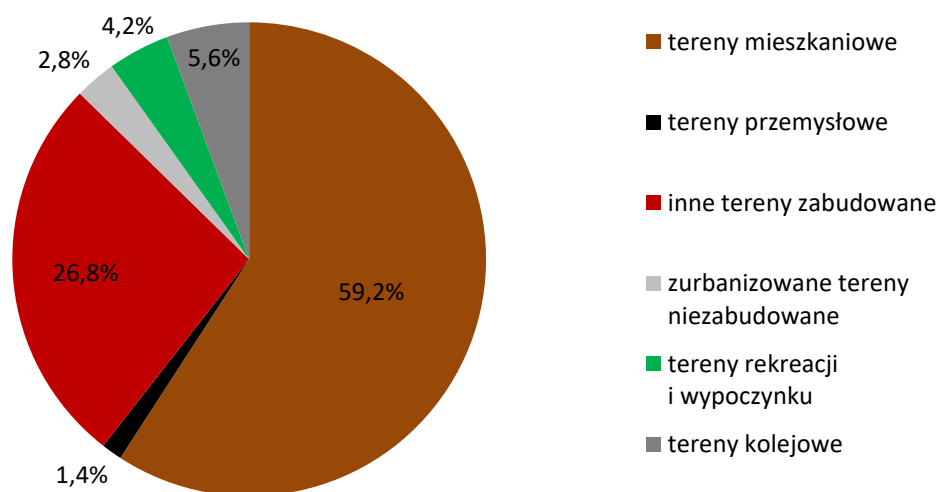
**Wykres 2.1.6 Grunty zabudowane i zurbanizowane
stan na 31.12.2018 r.**



Zgodnie z tab. 2.1.2 i wykresami 2.1.4, 2.1.5 i 2.1.6 w latach 2003 – 2018 zmniejszyła się o połowę powierzchnia zurbanizowanych terenów niezabudowanych i terenów kolejowych, powierzchnia dróg, które zajmują ponad 80% wszystkich terenów zabudowanych i zurbanizowanych, zmniejszyła się o około 8 ha, tj. o około 2%, a prawie 5-krotnie wzrosła powierzchnia terenów mieszkaniowych, przemysłowych i innych terenów zabudowanych (w tym usługowych). Powierzchnia terenów rekreacji i wypoczynku wzrosła jedynie o 1 ha.

W powierzchni gruntów zabudowanych i zurbanizowanych bez dróg najwięcej, bo 59,2% zajmują tereny mieszkaniowe, natomiast drugie miejsce zajmują inne tereny zabudowane – 26,8%, co zobrazowano na wykresie 2.1.7.

Wykres 2.1.7 Grunty zabudowane i zurbanizowane bez dróg stan na dzień 31.12.2018 r.



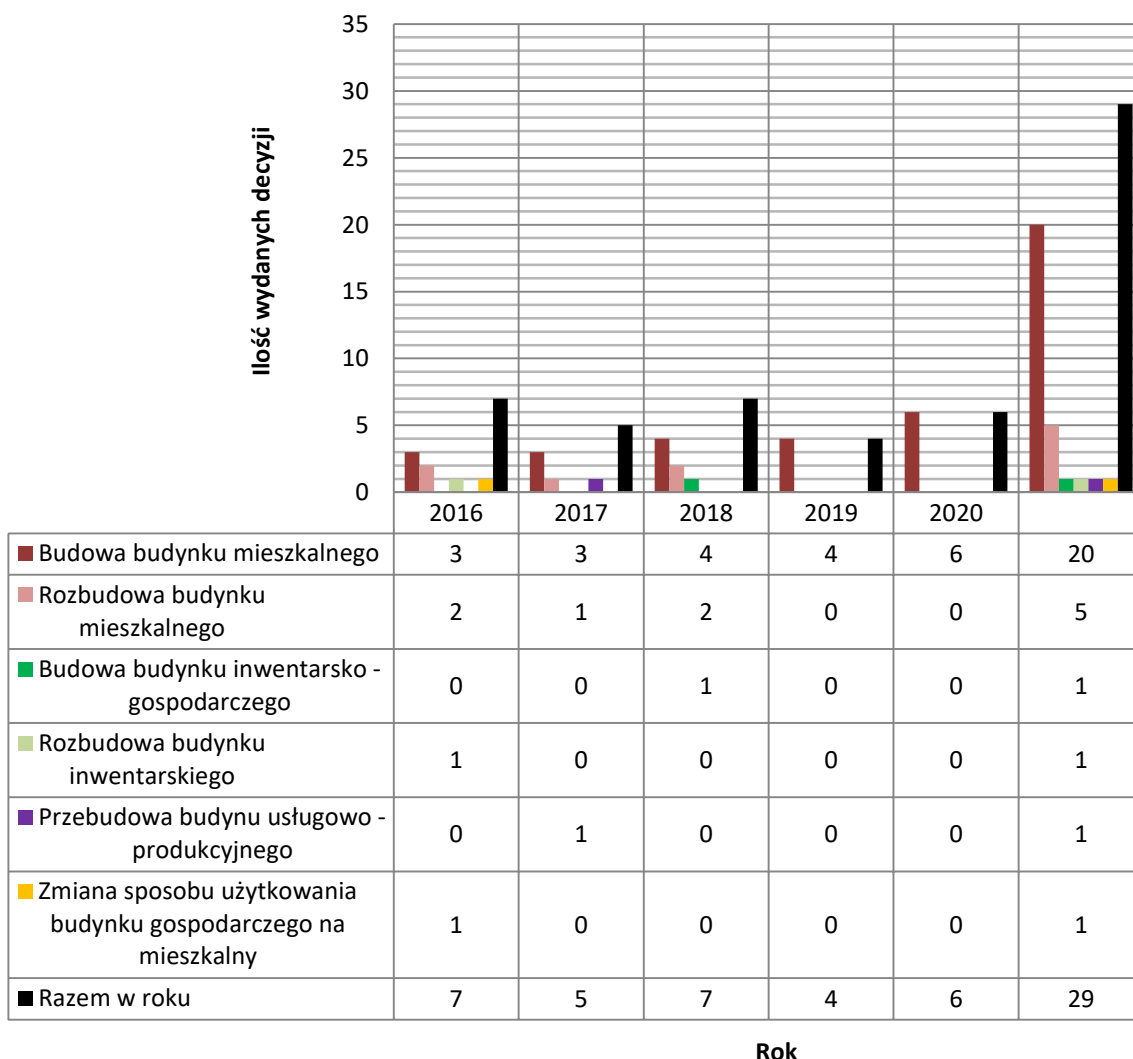
Wzrost powierzchni gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w roku 2018 w stosunku roku 2003 o 40 ha (tab. 2.1.1) nie jest związany z rzeczywistym tak dużym wzrostem tej powierzchni lecz wynika z faktu, że powierzchnia jednostek podziału terytorialnego, podawana corocznie przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii, w 2006 r. po raz pierwszy opracowana została nową metodą w oparciu o dane komputerowej bazy Państwowego Rejestru Granic i Powierzchni Jednostek Podziału Terytorialnego Państwa – dlatego powierzchnia gminy podawana do roku 2005 przez GUS wynosiła 10 856 ha, a w roku 2018 wyniosła 10 960 ha, czyli o 104 ha więcej. Procentowy udział powierzchni gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w powierzchni całej gminy pozostał na jednakowym poziomie, tj. 4%. Wzrost powierzchni zabudowy mieszkaniowej (w tym terenów rekreacji i wypoczynku) o 34 ha w roku 2018 w stosunku roku 2003 i zabudowy usługowej o 18 ha (tab.2.1.2) wynika bardziej z nierównomiernego rozdziału "nadliczbowych hektarów" na poszczególne rodzaje użytkowania gruntów niż zwiększonej urbanizacji gminy. Na pewno w analizowanym okresie nastąpił wzrost powierzchni zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej, ale nie w tak dużym stopniu jak wynika z danych statystycznych, tj. łącznie o 52 ha, na co wskazuje niewielki ruch budowlany opisany w ust. 2.2.

Łączna powierzchnia gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w roku 2018 w stosunku roku 2003 wzrosła o 40 ha (procentowo w skali powierzchni gminy bez zmian), natomiast zurbanizowane tereny niezabudowane zmalały tylko o 2 ha, tereny kolejowe o 4 ha i drogi o 7 ha, co wynosi łącznie 13 ha.

2.2 Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz ruchu budowlanego na podstawie wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę.

Nie było konieczności przeprowadzania analizy wydanych przez wójta decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, gdyż cały obszar gminy Markusy pokryty jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Wykres 2.2.1 Ilość decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2016 - 2020 łącznie oraz w rozbiciu na lata i przedmiot decyzji

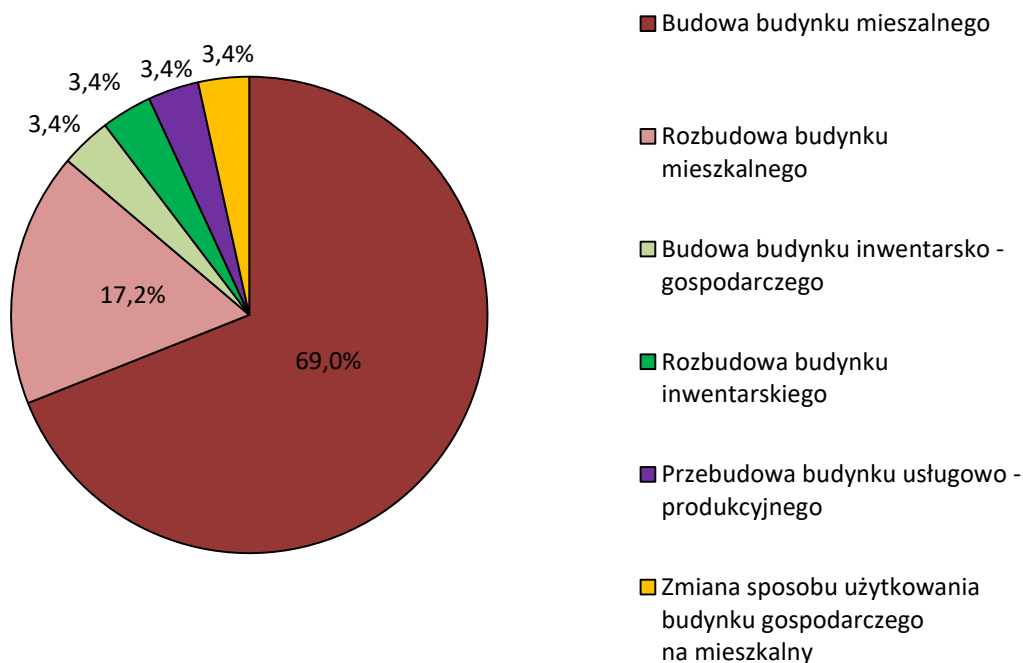


Zgodnie z informacją Warmińsko – Mazurskiego Biura Planowania Przestrzennego w Olsztynie od roku 2003 do końca czerwca 2020 r. na terenie gminy Markusy nie zostały wydane żadne decyzje dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim oraz powiatowym i gminnym, także na terenach zamkniętych z powodu braku takich terenów.

W latach 2016 – 2020, w każdym roku wydano nie więcej niż 7 decyzji o pozwoleniu na budowę, łącznie 29, co przedstawiono na wykresach 2.2.1 i 2.2.2. W zestawieniu nie uwzględniono pozwolenia na budowę instalacji gazowej wewnętrznej w Markusach oraz budowy wieży komórkowej w Nowym Dolnie.

Struktura wydanych decyzji wskazuje, że najwięcej pozwoleń na budowę dotyczy budowy budynku mieszkalnego – 20, co stanowi 69% wszystkich wydanych decyzji, i rozbudowy budynku mieszkalnego – 5, czyli 17,2%. Pozostałe decyzje wydano po jednej (3,4%) na budowę budynku inwentarsko – gospodarczego, rozbudowę budynku inwentarskiego, rozbudowę budynku usługowo – produkcyjnego i zmianę sposobu użytkowania budynku gospodarczego na mieszkalny.

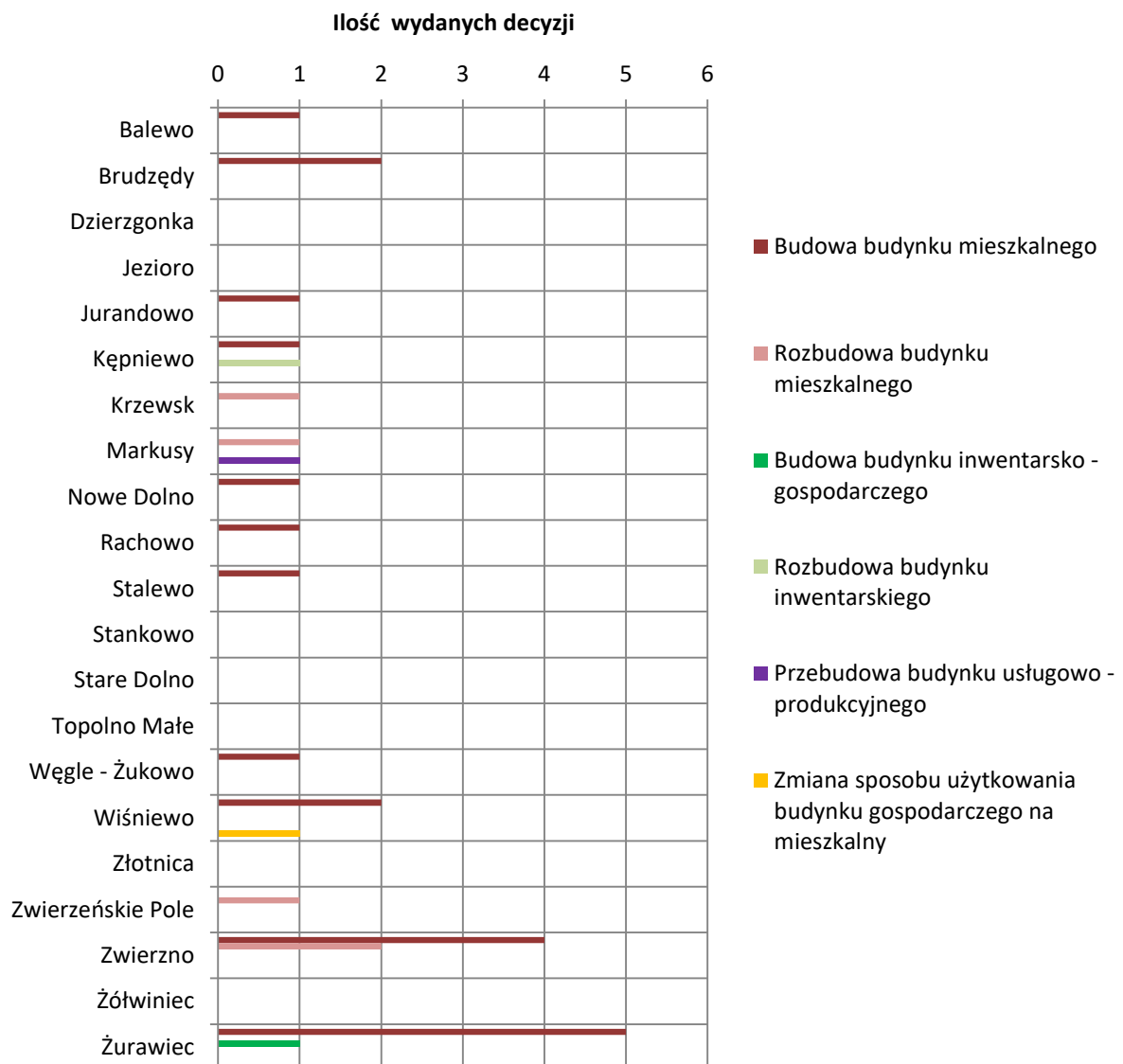
Wykres 2.2.2 Struktura decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2016 - 2020 w rozbiciu na przedmiot decyzji



Na wykresie 2.2.3 przedstawiono ilość decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2016 – 2020 w rozbiściu na sołectwa. Największy ruch budowlany wystąpił w sołectwach Zwierzno i Żurawiec – po 6 decyzji. Na obszarach sołectw Dzierzgonka, Jezioro, Stankowo, Stare Dolno, Topolno Małe, Złotnica i Żółwiniec nie wydano żadnych decyzji o pozwoleniu na budowę.

Można założyć, że część zamierzeń budowlanych realizowanych na terenie gminy Markusy nie wymagała pozwolenia na budowę i realizowana jest lub została już zrealizowana na podstawie zgłoszeń organowi administracji architektoniczno – budowlanej zgodnie z przepisami prawa budowlanego, które nie były przedmiotem analizy.

Wykres 2.2.3 Ilość decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2016 - 2020 w rozbiściu na sołectwa



2.3 Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Zakres merytoryczny oraz forma studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są ściśle określone w zapisach n/w aktów prawnych:

- art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 poz. 1945 ze zm.),
- § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Markusy przyjęte uchwałą Nr IX/56/2009 Rady Gminy Markusy z dnia 30 grudnia 2009 r., stanowiące zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Markusy, przyjętego przez Radę Gminy Markusy w 1999 r., nie było dotychczas zmieniane.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokumentem planistycznym określającym politykę rozwoju przestrzennego gminy oraz lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Nie jest ono aktem prawa miejscowego, a jedynie aktem kierownictwa wewnętrznego, ale ustalenia studium są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z prawem studium sporządza się dla obszaru całej gminy, dlatego z założenia dokument ten zawiera kompletną informację przestrzenną dotyczącą całej jednostki terytorialnej.

Podstawowym narzędziem aktywnej realizacji studium są plany miejscowe. Ich brak określa natomiast obszary, gdzie - ze względu na obowiązujące prawo - realizacja przyjętych w Studium ustaleń może być tylko przypadkowa. Jednak dla całej gminy Markusy, w jej granicach administracyjnych, opracowano miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym nie ma potrzeby wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które nie muszą być zgodne ze studium.

Ocena aktualności studium jest możliwa pod warunkiem ciągłego monitoringu zachodzących w gminie zmian będących skutkiem realizacji studium bądź też wynikających z innych procesów niezależnych od studium. Dopiero w dłuższej perspektywie możliwa jest obiektywna ocena skutków realizacji założonej polityki, a w konsekwencji - ocena trafności i stopnia realizacji studium, jego aktualności oraz aktualności planów miejscowych.

Ocena treści dokumentu pozwala stwierdzić, że cele i wizja rozwoju gminy określone w Studium pozostają aktualne, stanowiąc ogólny kierunek dążenia do wytyczonych celów.

2.3.1 Ogólna ocena zgodności studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami odrębnymi

W tabeli 2.3.1 przeprowadzono analizę zgodności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez porównanie zapisów art. 10 ust. 1 i ust. 2 w/w aktu prawnego, które były podstawą przy sporządzaniu aktualnie obowiązującego studium (Dz.U. z 2003 r. ze zm. z 2004 r., 2005 r., 2006 r. i 2008 r.) z brzmieniem aktualnie obowiązujących zapisów ustawy (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

Tab. 2.3.1 Analiza zgodności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Markusy z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Podstawa sporządzenia studium (Dz.U. z 2003 r. ze zm. z 2004 r., 2005 r., 2006 r. i 2008 r.)	Aktualne brzmienie przepisów (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.)	Ocena aktualności studium
1	2	3
Art. 10. 1. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:	Art. 10. 1. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:	
1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;	1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;	Zawarte w części I Studium „Uwarunkowania” – dane dot. stanu najpóźniej na 2008 r., więc w związku z upływem czasu od opracowania Studium wymagają aktualizacji.
2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;	2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;	j.w.
3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;	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;	j.w. Niektóre dane są z 1997 r. Konfrontacji i weryfikacji wymagają informacje zawarte w studium oraz na stronie internetowej Geoserwisu GDOŚ m. in. w zakresie nazwy obszaru Natura 2000.
4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Dane zawarte w części I Studium „Uwarunkowania” wymagają aktualizacji i dostosowania do wymogów aktualnie obowiązującej ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami m. in. w zakresie użytej nomenklatury.
	4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;	Na dzień sporządzania niniejszej Analizy audytu nie opracowano. 29.05.2019 r. na stronie BIP Urzędu Marszałkowskiego Woj. Warm. – Maz. w Olsztynie ukazało się obwieszczenie Zarządu Woj. Warm. – Maz. o przystąpieniu do sporządzenia audytu.

1	2	3
5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;	5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia; oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem;	Zawarte w części I Studium „Uwarunkowania” – dane dot. stanu najpóźniej na 2006 r., więc w związku z upływem czasu od opracowania Studium wymagają aktualizacji. Brak informacji dot. zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.
6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;	6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;	Brak danych – wymagane uzupełnienie.
7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy;	7) 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;	Zagadnienia ujęte pod lit. a zawarte w części I Studium „Uwarunkowania” - wymagają aktualizacji. Brak zagadnień zawartych pod lit. b, c i d – wymagają opracowania.
8) stanu prawnego gruntów;	8) stanu prawnego gruntów;	Brak danych – wymagane uzupełnienie.
9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;	9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;	Zawarte w części I Studium „Uwarunkowania” – dane wymagają aktualizacji.
10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;	10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;	Brak takich obszarów – nie ma potrzeby aktualizacji.
11) występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych;	11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;	Brak takich złóż, zasobów i udokumentowanych kompleksów – nie ma potrzeby aktualizacji.
12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;	12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;	Brak takich terenów – nie ma potrzeby aktualizacji.
13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;	13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;	Zawarte w części I Studium „Uwarunkowania” dane częściowo nieaktualne, więc wymagają aktualizacji.
14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.	14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;	Plan województwa uchwalono w 2018 r. Zagadnienie wymaga aktualizacji.

1	2	3
	15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.	Zawarte w części I Studium „Uwarunkowania” dane należy porównać z mapami zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego zamieszczonymi na stronie internetowej Hydroportalu i w razie potrzeby uaktualnić.
Art. 10.2. W studium określa się w szczególności:	Art. 10.2. W studium określa się w szczególności:	
1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;	1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;	Zagadnienia wymienione pod lit. a zawarte w części II Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”, ale brak odniesienia do bilansu terenów, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d, więc wymagają aktualizacji. Brak też odniesienia do audytu krajobrazowego, ale jeszcze nie został opracowany przez Marszałka Województwa. Zagadnienia wymienione pod lit. b zawarte w części II Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” są niepełne i wymagają aktualizacji.
2) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;	2) (uchylony)	
3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;	3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;	Zawarte w części II Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” - wymagają aktualizacji i dostosowania do uaktualnionych uwarunkowań.
4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Zawarte w części II Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” - wymagają aktualizacji i dostosowania do uaktualnionych uwarunkowań.
5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;	5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;	Zawarte w części II Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” - dane są częściowo nieaktualne, więc wymagają aktualizacji.
6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	Wymienione w części II Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” - wymagają aktualizacji.
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;	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;	Wymienione w części II Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” - wymagają aktualizacji i dostosowania do Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa uchwalonego w 2018 r.

1	2	3
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 1) powyżej 400 m ² oraz obszary przestrzeni publicznej;	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;	Zawarte w części II Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” – wymagają weryfikacji w zakresie konieczności zmian obowiązujących mpzp.
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;	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;	j.w.
10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;	10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;	Zawarte w części II Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” - wymagają aktualizacji.
11) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;	11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;	Z uwagi na występowanie terenów, na których występuje zagrożenie powodziowe i ryzyko powodziowe, dane zawarte w części II Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” - wymagają aktualizacji i dostosowania do uaktualnionych uwarunkowań.
12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;	12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;	Brak takich obiektów i obszarów.
13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271);	13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);	Brak takich obszarów.
14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;	14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;	Brak wyraźnego wyodrębnienia w części II Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” - wymagają aktualizacji.
	14a) obszary zdegradowane;	Wymagają uzupełnienia w zależności od potrzeb.
15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;	15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;	Brak takich obszarów.
16) inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.	16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.	Wymagają uzupełnienia w zależności od potrzeb.

1	2	3
	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.	Należy rozważyć, czy przewiduje się wyznaczenie dodatkowych obszarów - wymagają uzupełnienia w zależności od potrzeb.
	3a. Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.	Należy rozważyć, czy przewiduje się lokalizację takich obiektów - wymagane uzupełnienie w zależności od potrzeb.
	3b. Lokalizacja obiektów, o których mowa w ust. 3a, może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	j.w.

Przeprowadzona analiza zgodności *Studium* z wymogami zmienionego w/w ustawą art. 10 ust.1 i 2 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykazała, iż nie spełnia ono wszystkich wymagań wynikających z ustawy.

Zasadnicze braki wynikają ze zmian ustawowych, które miały miejsce w terminie późniejszym, tzn. po uchwaleniu studium w roku 2009, a o ich ilości świadczy fakt, że w okresie obowiązywania studium kolejno opublikowano pięć² tekstów jednolitych w/w ustawy:

- tj. z dnia 24 kwietnia 2012 r. (Dz.U. z 2012 r. poz. 647),
- tj. z dnia 5 lutego 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 199),
- tj. z dnia 13 maja 2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 778),
- tj. z dnia 11 maja 2017 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073),
- tj. z dnia 14 września 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945).

Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2126), która weszła w życie w czasie obowiązywania studium, nałożyła obowiązek ujawnienia w studium udokumentowanych złóż kopalin oraz udokumentowanych wód podziemnych, w granicach projektowanych stref ochronnych ujęć oraz obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych, a także udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla, w celu ich ochrony, ale w obrębie gminy nie ma w/w elementów .

W związku z nową ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. poz. 21 ze zm.), należałoby zaktualizować zagadnienia związane z gospodarką odpadami na terenie gminy.

² dnia 06 lutego 2020 r. opublikowano szósty tekst jednolity ustawy (Dz.U. z 2020 r. poz. 293)

Najwięcej zmian do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777), która weszła w życie 18 listopada 2015 r., co spowodowało, że w Studium brakuje przede wszystkim wskazania:

- 1) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
 - a) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
 - b) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - c) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę (sporządzony zgodnie z art. 10 ust. 5 ustawy);
- 2) obszarów zdegradowanych.

Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774), która weszła w życie dnia 11 września 2015 r. nałożyła na organy samorządu województwa obowiązek sporządzenia audytu krajobrazowego, uchwalanego przez sejmik województwa, w terminie do dnia 11 września 2018 r. Odpowiednie zapisy w Studium, odnoszące się do tego opracowania, będą mogły być wprowadzone dopiero po jego uchwaleniu. W dniu 29 maja 2019 r. na stronie BIP Urzędu Marszałkowskiego Województwa Warmińsko – Mazurskiego ukazało się obwieszczenie Zarządu Województwa Warmińsko - Mazurskiego o przystąpieniu do sporządzenia w/w audytu.

Zgodnie z art. 166 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566), która weszła w życie 1 stycznia 2018 r., przy opracowaniu zmiany lub nowego Studium należy wziąć pod uwagę mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego sporządzone przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej. Obowiązek ten był nałożony pod rządami poprzedniej ustawy, ale ostateczne wersje map zostały sporządzone i przekazane do 15 kwietnia 2015 r., tj. po uchwaleniu studium.

Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 961) wprowadziła minimalną odległość, w której mogą być lokalizowane elektrownie wiatrowe od budynków mieszkalnych, tj. co najmniej dziesięciokrotność wysokości elektrowni wiatrowej mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli. Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy o planowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko. Wyznaczony w „Studium” teren wskazany do lokalizacji wiatraków wraz z infrastrukturą techniczną w obrębie Stalewo może okazać się za mały, aby można było na nim zlokalizować elektrownie wiatrowe wraz ze strefami ochronnymi.

Ponadto, z uwagi na zmianę ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonaną po uchwaleniu studium, przy opracowywaniu nowej edycji Studium, w części dotyczącej kierunków zagospodarowania przestrzennego należałoby przeanalizować, czy na obszarze gminy przewidywane jest wyznaczenie dodatkowych obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu. Obecne zapisy studium uniemożliwiają realizację tego typu inwestycji ze względu na brak ustaleń (art. 10 ust. 2a) - poza terenem wskazanym do lokalizacji wiatraków wraz z infrastrukturą techniczną w obrębie Stalewo.

Kolejnym dokumentem rzutującym na aktualność studium jest plan zagospodarowania przestrzennego województwa. Zgodnie z art. 10 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności m. in. z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych. Zadania takie ujęte są w planie zagospodarowania przestrzennego województwa oraz programach rządowych. W Studium należy wyszczególnić zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych umieszczone w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/832/18 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.

Upływ czasu powoduje, że studium wymaga aktualizacji nie tylko z powodu zmian w przepisach prawa, ale również zmienionych potrzeb i możliwości rozwoju gminy oraz zmian wynikających ze stanu jego zagospodarowania.

Aktualnie obowiązujące Studium zostało uchwalone w 2009 r., a dane w nim zamieszczone pochodzą z lat wcześniejszych, tym samym w większości są już nieaktualne (m.in. analizy środowiskowe i społeczne, stan użytkowania gruntów), podczas opracowania nowego Studium należy poddać szczegółowej analizie całą część dotyczącą uwarunkowań i zamieścić możliwie jak najświeższe dane.

Zaznaczyć jednak trzeba, że zasadnicze elementy Studium, tj. strefy polityki przestrzennej wydzielone w oparciu o uwarunkowania wynikające głównie ze stanu środowiska przyrodniczego i stopnia jego ochrony, są nadal aktualne i nie należy ich zmieniać.

Istnieje potrzeba dostosowania zapisów całego w/w opracowania do obowiązujących aktualnie przepisów prawa, a w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która po wprowadzeniu licznych zmian stawia inne dodatkowe wymagania w zakresie zawartości przedmiotowego opracowania. Redakcja ustaleń Studium wymaga dostosowania poszczególnych rozdziałów, podrozdziałów itd., z uwzględnieniem ich kolejności, do zapisów art. 10 ust.1 i 2 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tak, aby już ze spisu treści można było wywnioskować gdzie znaleźć poszczególne zagadnienia bez wgłębiania się w treść całego dokumentu.

Konfrontacji i weryfikacji wymagają informacje zawarte w studium oraz na stronie internetowej Geoserwisu GDOŚ w zakresie obszarów chronionych.

Granica gminy określona na załączniku graficznym jest niezgodna z przedstawioną na mapie ewidencyjnej z 2019 r. pochodzącej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego, którą wykorzystano dla potrzeb niniejszej analizy. W/w granica nie pokrywa się także z granicą uchwalonego w 2003 r. mpzp dla obszaru całej gminy (granica obrębu Stankowo).

Podana powierzchnia gminy 10 856 ha nie jest aktualna z podawaną co-rocennie przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii od 2006 r., tj. 10960 ha.

Nieciągła numeracja stron Części I mało przyjazna dla użytkownika szukającego konkretnych informacji. Ponadto w obu częściach tekstowych studium brak spisu treści z odniesieniem do numeracji stron.

Zapisy studium nie są jednoznaczne, co może budzić wątpliwości przy ocenie zgodności opracowywanych planów miejscowych z ustaleniami studium, co zostało zasygnalizowane w części niniejszego opracowania dot. analizy złożonych wniosków w sprawie zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania.

Dotychczasowe zmiany przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu nie ustalają terminu dostosowania obowiązujących dokumentów do nowych wymogów prawnych. Dostosowanie zapisów studium nastąpić może w procedurze jego zmiany zainicjowanej w dowolnym terminie i wynikającej z innych potrzeb bądź obowiązków Gminy Markusy.

2.3.2 Analiza zgodności studium z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 7 w studium określa się „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”.

Obecnie obowiązujący Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego został przyjęty uchwałą **Nr XXXIX/832/18 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko - mazurskiego.**

W trakcie sporządzania Studium obowiązywał Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego przyjęty uchwałą Nr XXXIII/505/02 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 lutego 2002 r. (pierwsza edycja dokumentu), który został zastąpiony Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego przyjętym uchwałą Nr VII/164/15 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 maja 2015 r. (druga edycja dokumentu).

W związku z powyższym, ostatnie dwie zmiany planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2002 r. zostały uchwalone już w trakcie obowiązywania obecnego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Markusy”. Z przyczyn oczywistych aktualnie obowiązujące Studium nie może być w pełni zgodne ze wszystkimi założeniami dokumentu przyjętego w terminie późniejszym. Uaktualnienia wymagają najistotniejsze uwarunkowania przestrzenne zapisane w PZWPZ w celu doprowadzenia do spójności obu dokumentów.

W planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego **w zakresie prowadzenia gospodarki odpadami komunalnymi** województwo podzielone zostało na pięć Regionów gospodarki odpadami. W ramach każdego z Regionów wyznaczone zostały Regionalne instalacje do przetwarzania odpadów komunalnych (RIPOK), które zagospodarowują odpady komunalne wytworzone na terenie poszczególnych regionów oraz instalacje do zastępczej obsługi Regionów na wypadek awarii lub niemożliwości przyjmowania odpadów z innych przyczyn. Regiony obsługiwane są przez: 7 instalacji mechaniczno-biologicznego przetwarzania, 8 składowisk odpadów (w tym kwatera odpadów niebezpiecznych), 1 sortownię odpadów komunalnych oraz 14 kompostowni odpadów zielonych i innych bioodpadów.

Gmina Markusy przynależy **do Regionu Północnego** wraz z gminami: Elbląg (M), Elbląg (W), Gronowo Elbląskie, Milejewo, Młynary, Pasłęk, Rychliki, Tolkmicko, Braniewo (M), Braniewo (W), Lelkowo, Pieniężno, Wilczęta, Frombork, Płoskinia.

W planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego **w zakresie turystyki** priorytetem jest utworzenie regionalnego systemu tras rowerowych województwa. Realizacja spójnego systemu będzie miała istotny wpływ nie tylko na rozwój turystyki, ale również na aktywizację społeczno-gospodarczą obszarów.

Ustalono wykorzystanie potencjału turystycznego województwa jako czynnika rozwoju społeczno-gospodarczego, m. in. rozwój form i rodzajów turystyki oraz rozwijanie infrastruktury turystycznej, rekreacyjnej i okołoturystycznej w oparciu o istniejące uwarunkowania i zasoby, w szczególności na obszarach charakteryzujących się atrakcyjnością turystyczną.

Wyznaczono Regionalny system tras rowerowych obejmujący m. in.:

- Korytarz zachodni północ – południe, w tym odgałęzienia: granica z woj. pomorskim (kierunek Bągart, gm. Dzierzgoń) – Nowe Dolno (gm. **Markusy**), granica z woj. pomorskim (kierunek Myślice, gm. Stary Dzierzgoń) – Bajdy (gm. Zalewo) – Zalewo;
- Korytarz wschodni północ – południe (Pętla Mazurska) i jego uzupełnienie na trasie: granica z woj. pomorskim (kierunek Szaleniec, gm. Stare Pole) – **Markusy** (Korytarz zachodni) z uwzględnieniem odcinka trasy Szlak Mennonitów.

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego **określono osiem obszarów funkcjonalnych**, w tym cztery o znaczeniu ponadregionalnym oraz cztery o znaczeniu regionalnym. Niektóre obszary funkcjonalne nakładają się na siebie. Realizacja zasad zagospodarowania przestrzennego dla terytorium, gdzie wskazano więcej niż jeden obszar, powinna następować w powiązaniu z zasadami określonymi dla nakładających się obszarów. W odniesieniu do przyjętych kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych obowiązuje w całości treść Planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego.

Określono obszary funkcjonalne o znaczeniu ponadregionalnym:

- Miejski Obszar Funkcjonalny Ośrodka Wojewódzkiego Olsztyna,
- Obszar Funkcjonalny Żuławy,
- Przygraniczny Obszar Funkcjonalny,
- Obszar Funkcjonalny Wielkich Jezior Mazurskich.

W skład **Obszaru Funkcjonalnego Żuław** wchodzi:

- gmina miejska Elbląg,
- gmina miejsko-wiejska Pasłęk,
- gminy wiejskie: Elbląg, Gronowo Elbląskie, **Markusy**, Rychliki.

W skład **Przygranicznego Obszaru Funkcjonalnego** wchodzi:

- gminy miejskie: Bartoszyce, Braniewo, Elbląg, Giżycko, Górowo Iławeckie, Kętrzyn, Lidzbark Warmiński,
- gminy miejsko-wiejskie: Bisztynek, Frombork, Gołdap, Korsze, Młynary, Olecko, Orneta, Pasłęk, Pieniężno, Reszel, Ryn, Sępólno, Tolkmicko, Węgorzewo,
- gminy wiejskie: Banie Mazurskie, Barciany, Bartoszyce, Braniewo, Budry, Dubeninki, Elbląg, Giżycko, Godkowo, Górowo Iławeckie, Gronowo Elbląskie, Kętrzyn, Kiwity, Kowale Oleckie, Kruklanki, Lekowo, Lidzbark Warmiński, Lubomino, **Markusy**, Milejewo, Miłki, Płoskinia, Pozezdrze, Rychliki, Srokowo, Świętajno, Wieliczki, Wilczęta, Wydminy.

Określono obszary funkcjonalne o znaczeniu regionalnym:

- Miejski Obszar Funkcjonalny Ośrodka Regionalnego Elbląga,
- Miejski Obszar Funkcjonalny Ośrodka Subregionalnego Ełku,
- Przybrzeżny Obszar Funkcjonalny,
- Obszar Funkcjonalny Ostródzko-Iławski.

W skład **Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Ośrodka Regionalnego Elbląga** wchodzi:

- gmina miejska Elbląg,
- gminy miejsko-wiejskie: Młynary, Pasłęk, Tolkmicko,
- gminy wiejskie: Elbląg, Gronowo Elbląskie, **Markusy**, Milejewo.

Miejski Obszar Funkcjonalny Ośrodka Regionalnego Elbląga nakłada się na Obszar Funkcjonalny Żuławy i Przygraniczny Obszar Funkcjonalny.

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu ochrony środowiska i gospodarki wodnej na terenie gminy Markusy zaliczono pod nw. pozycjami:

9. Przebudowę wałów rz. Bałewki L 0+000÷6+100 P 0+000÷9+750,
10. Regulację rzeki Młynówki Marwickiej L 0+000÷2+025 P 0+000÷2+025,
14. Stację pomp nr 19 Żurawiec,
15. Stację pomp nr 20 Żurawiec,
17. Stację pomp nr 75 Stankowo,
18. Stację pomp nr 8 Rachowo,
19. Stację pomp nr 77 Św. Gaj,
23. Polder nr 76 Nowe Dolno,
35. Przebudowę stacji pomp nr 3 Markusy,
36. Przebudowę wałów Kanału Modrego, gm. Markusy,
37. Przebudowę stacji pomp nr 6 Markusy,
40. Przebudowę stacji pomp nr 2b Zwierzno, gm. Markusy,
41. Przebudowę stacji pomp nr 2 Zwierzno, gm. Markusy,
44. Przebudowę stacji pomp nr 6a Brudzędy, gm. Markusy,
52. Polder nr 19 i 20 Żurawiec, gm. Markusy,
58. Rewitalizację Kanału Elbląskiego – etap II: Rozbudowa ostrogi wejściowej na Jezioro Drużno.

W/w inwestycje zostały zawarte w:

- Planie zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły,
- Programie „Kompleksowe zabezpieczenie przeciwpowodziowe Żuław – do roku 2030” zwanym „Programem Żuławskim – 2030” – Plan działań dla etapu II (2014-2020),
- Kontrakcie Terytorialnym dla Województwa Warmińsko-Mazurskiego,
- Planie zarządzania ryzykiem powodziowym,
- Planie zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły,
- Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły.

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego ze względu na przekroczone normy hałasu lotniczego w granicach województwa warmińsko-mazurskiego (gm. **Markusy** i Gronowo Elbląskie) utworzony został **obszar ograniczonego użytkowania wokół lotniska wojskowego w Królewie Malborskim – JW1128 Malbork/Krasnolęka (woj. pomorskie)**.

Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego w zakresie zadań samorządu województwa w postaci inwestycji celu publicznego są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić odpowiednie zadania samorządowe, umieszczone w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego, zgodnie z wymogami art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5.

2.3.3 Analiza wniosków w sprawie sporządzenia zmiany studium

Nie wpłynęły żadne wnioski w sprawie zmiany studium, ale analiza wniosków w sprawie opracowania zmian obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2003 r. wskazuje, że realizacja części z nich naruszałaby ustalenia aktualnie obowiązującego studium. W związku z powyższym niemożliwe będzie uchwalenie w/w zmian bez dokonania zmian w studium dla części obszarów objętych wnioskami.

2.4 Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do wyłącznej właściwości Rady Gminy zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktami prawa miejscowego, procedurę ich uchwalenia określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

Ustalenia planów miejscowych pozwalają na właściwe kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru gminy, z uwzględnieniem przestrzeni publicznej, infrastruktury technicznej i komunikacji, zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz krajobrazu, a także z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju. Uchwalenie planów miejscowych umożliwia rozwój poszczególnych części gminy wpływając na jej wzrost gospodarczy.

Posiadanie planów miejscowych znacznie skraca czas trwania procedur podczas działań inwestycyjnych, ponieważ plany, jako akty prawa miejscowego, są ustawową podstawą prawną do sporządzania projektów budowlanych wszelkich inwestycji przeznaczonych do realizacji w granicach objętych planami miejscowymi.

Plan miejscowy jest najważniejszym aktem regulującym przeznaczenie terenu, zagospodarowanie i warunki zabudowy. Jako akt prawa miejscowego, zawierający przepisy powszechnie obowiązujące, stanowi bezpośrednią podstawę wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę lub przyjęcia zgłoszenia przez organ administracji architektoniczno - budowlanej. Ustalenia planu powinny być na tyle precyzyjne i szczegółowe, aby można było na ich podstawie:

- sporządzić projekt budowlany,
- zagwarantować przy wydawaniu decyzji administracyjnych realizację ustawowych zadań w zakresie ładu przestrzennego, ochrony środowiska i innych.

2.4.1 Analiza pokrycia obszaru gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

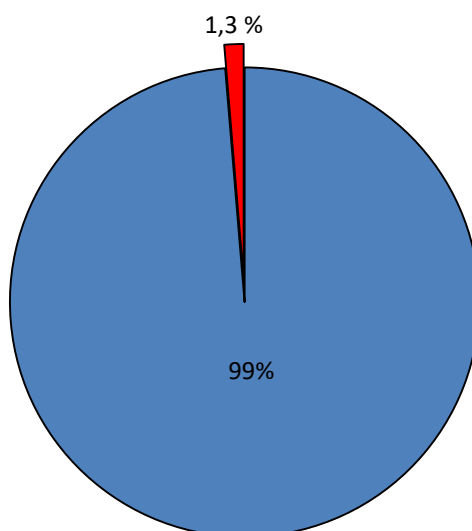
Obowiązujący na terenie całej gminy Markusy plan miejscowy uchwalony został w 2003 r. i dwukrotnie zmieniany w częściach w latach 2009 i 2012. Tabela nr 2.4.1 zawiera wykaz uchwalonych i obowiązujących planów miejscowych.

Tab. 2.4.1 Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy – stan na 31.12.2018 r.

Lp.	Nazwa planu	Pow. w ha	Nr i data uchwały	Publikacja w Dz. Urz.	Uwagi
1	2	3	4	5	6
Opracowany na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.					
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Markusy (cały obszar gminy).	10.856,0	IV/24/03 z 27.08.2003 r.	Nr 160, poz. 1956 z 08.10.2003 r.	Zmieniony przez poz. 2 i 3.
Opracowane na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r.					
1	2	3	4	5	6
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Centrum – zabudowa mieszkaniowa” w Markusach (daw. „plac buraczany”).	5,7	IX/55/2009 z 30.12.2009 r.	Nr 21, poz. 524 z 24.02.2010 r.	Zmienia fragment poz. 1.
3.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Stalewo (przeznaczenie w części obszarów o funkcji rolniczej pod realizację elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą).	137,6	III/28/2012 z 26.04.2012 r.	Poz. 1899 z 20.06.2012 r.	Zmienia fragment poz. 1.
Łącznie poz. 2 i 3		143,3			

Wykres 2.4.1 Udział powierzchni objętych obowiązującymi planami miejscowymi ze względu na okres ich sporządzenia

■ plany sporządzone zgodnie z ustawą z 1994 r. ■ plany sporządzone zgodnie z ustawą z 2003 r.



Graficzne rozmieszczenie obowiązujących planów miejscowych na terenie gminy przedstawiono na mapie „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Markusy w latach 2003 – 20018 w skali 1:25000”.

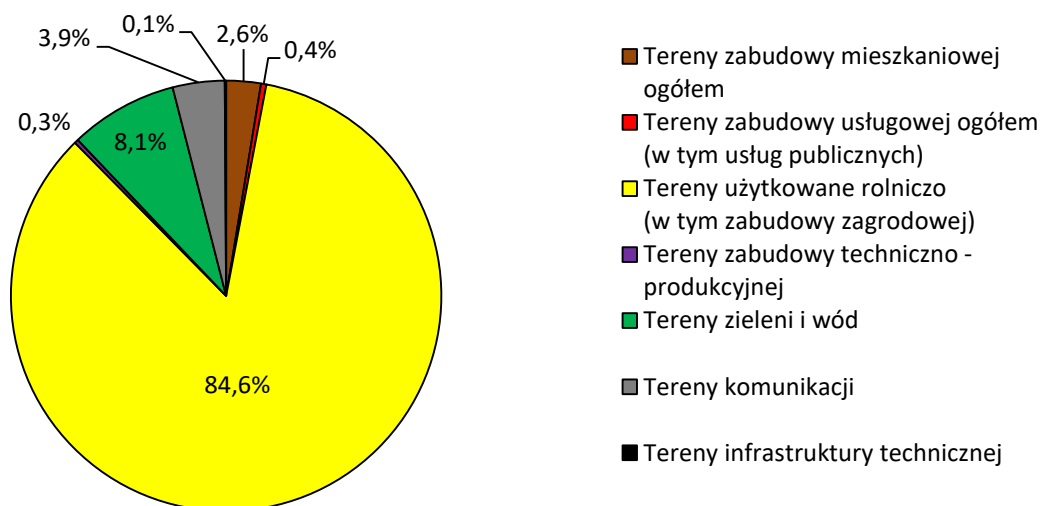
2.4.2 Analiza przeznaczenia terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Wg danych GUS za rok 2018 (PZP-1) Pod względem funkcji terenów ustalonych w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przedstawionych w tabeli 2.4.2 i na wykresie 2.4.2, jako główną i przeważającą należy wymienić tereny użytkowane rolniczo (w tym zabudowy zagrodowej) – 84,6%, na drugim miejscu znajdują się tereny zieleni i wód – 8,1%, a ostatnie miejsce na podium zajmowane jest przez tereny komunikacji – 3,9%. Tereny zabudowy mieszkaniowej ogółem zajmują 2,6% a tereny zabudowy usługowej ogółem (w tym usług publicznych) – 0,4%.

Tab. 2.4.2. Struktura przeznaczenia terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego – stan na koniec roku 2018

Lp.	Rodzaj użytku	%
1.	Tereny zabudowy mieszkaniowej ogółem (w tym zabudowy wielorodzinnej)	2,6
2.	Tereny zabudowy usługowej ogółem (w tym usług publicznych)	0,4
3.	Tereny użytkowane rolniczo (w tym zabudowy zagrodowej)	84,6
4.	Tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej	0,3
5.	Tereny zieleni i wód	8,1
6.	Tereny komunikacji	3,9
7.	Tereny infrastruktury technicznej	0,1
	Łącznie	100,0

Wykres 2.4.2 Przeznaczenie terenów w obowiązujących mpzp stan na 31.12.2018 r.



2.4.3 Analiza oraz ocena postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Z przeprowadzonej analizy obowiązujących planów miejscowych wynika, że na dzień 31 grudnia 2018 r. planami miejscowymi objęty jest cały obszar gminy Markusy. Obecnie obowiązuje (tab. 2.4.1) 1 plan miejscowy opracowany na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i 2 plany miejscowe opracowane zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pokrywające 143,3 ha co stanowi zaledwie 1,3% powierzchni gminy (wykres 2.4.2). Wszystkie plany zachowały swoją moc, stanowią bezpośrednią podstawę do wydawania pozwoleń na budowę lub przyjęcia zgłoszenia przez organ administracji architektoniczno - budowlanej.

Celem opracowania zmian obowiązującego mpzp, opracowanego na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, była aktualizacja i weryfikacja zapisów w zakresie warunków urbanistycznych i przeznaczenia terenów, związanych z dostosowaniem do zmienionych potrzeb Gminy Markusy.

Zgodnie art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, **wejście w życie planu miejscowego powoduje utratę mocy obowiązującej innych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części odnoszących się do objętego nim terenu**. Należy o tym pamiętać przy sporządzaniu wypisów i wyrysów, aby omyłkowo nie wskazać mpzp, który już nie obowiązuje.

2.4.4 Ogólna ocena zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami odrębnymi

Zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w wyniku zmiany ustaw zachodzi konieczność zmiany studium lub planu miejscowego, czynności, o których mowa w art. 11 i 17, wykonuje się odpowiednio w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.

Istotną zmianę wprowadziła ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.) nakładająca obowiązek przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zapewniając przede wszystkim możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu. Obowiązek ten jednak dotyczy planów miejscowych, a także zmian obowiązujących planów opracowywanych, już po wejściu w życie ustawy.

Obok ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, szczególnie ważnych z punktu widzenia interesu państwa, może następować w trybie szczególnym, z wyłączeniem stosowania przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wielokrotnie wprowadzano zmiany w treści ustawy i kolejno opublikowano pięć³ tekstów jednolitych w/w ustawy:

- tj. z dnia 24 kwietnia 2012 r. (Dz.U. z 2012 r. poz. 647),
- tj. z dnia 5 lutego 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 199),
- tj. z dnia 13 maja 2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 778),
- tj. z dnia 11 maja 2017 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073),
- tj. z dnia 14 września 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945).

Wprowadzane zmiany polegały głównie na rozszerzaniu zakresu opracowania oraz modyfikacjach trybu sporządzania, opiniowania i uzgadniania projektów planów miejscowych i nie miały wpływu na aktualność bądź funkcjonowanie uchwalonych już planów miejscowych.

Obecnie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią bezpośrednią podstawę dla wydania pozwolenia na budowę lub przyjęcia zgłoszenia przez organ administracji architektoniczno - budowlanej, dlatego bardzo ważny jest zakres przedmiotowy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określony w art. 15 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz staranność jednoznacznego zapisywania ustaleń planu.

2.4.4.1 Ogólna ocena zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzonego zgodnie z ustawą z 1994 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Markusy, sporządzony dla całego obszaru gminy w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, nie wyczerpuje obligatoryjnego zakresu przedmiotowego planu miejscowego określonego w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także wymogów rozporządzenia 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) – także w zakresie podstawowych oznaczeń literowych dotyczących przeznaczenia terenów.

Ustawa z 1994 r. nie ustaliła obowiązkowego zakresu ustaleń planu, dopuszczając ustalenia w zależności od potrzeb. W w/w planie brakuje określenia wymaganych podstawowych parametrów i wskaźników urbanistycznych oraz miejsc parkingowych i sposobu ich realizacji, zawiera natomiast zalecenia lub inne sugestie dla potencjalnego inwestora lub użytkownika przestrzeni i stwierdzenia stricte informacyjne, nie posiadające żadnego umocowania prawnego. Rysunki planu zostały sporządzone w skali 1:10 000, jedynie dla wsi Markusy w skali 1:2000, co stanowi istotne naruszenie art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto na rysunku planu odręcznie naniesiono zmieniony przebieg granic OCHK, a zmiana planu miejscowego zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

³ dnia 06 lutego 2020 r. opublikowano szósty tekst jednolity ustawy (Dz.U. z 2020 r. poz. 293)

następuje w takim trybie w jakim jest uchwalany. Ustalenie dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu stanowi element obligatoryjny miejscowego planu.

Bezpośrednie stosowanie ustaleń „starego” planu na etapie badania zgodności planowanej inwestycji z ustaleniami planu miejscowego w wielu przypadkach jest znacznie utrudnione, w szczególności w zakresie oceny zgodności parametrów budynków i wskaźników zagospodarowania terenu - zapisy typu *„skala zabudowy nie może przekroczyć wielkości tradycyjnych budynków wiejskich...”* w zasadzie uniemożliwiają to zadanie. Zgodnie jednak z wolą ustawodawcy wyrażoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym zachowały swoją moc.

2.4.4.2 Ogólna ocena zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych zgodnie z ustawą z 2003 r.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, sporządzone w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na fakt wielokrotnego zmieniania przepisów w/w ustawy, również nie odpowiadają wszystkim wymogom wynikającym z art. 15 ust. 2 ustawy i nie zawierają wszystkich zapisów będących obecnie obligatoryjnymi ustaleniami planu. Pomimo braku aktualności w niektórych zakresach zachowują swą moc i nie ma żadnej podstawy prawnej aby wymagać od organów gminy natychmiastowego doprowadzenia ich do zgodności ze zmienionymi wymogami prawa.

Merytorycznie przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów są sformułowane prawidłowo, zgodnie z obowiązującymi w trakcie ich sporządzania przepisami i stanem faktycznym.

Wątpliwości budzi możliwość realizacji ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Stalewo (przeznaczenie w części obszarów o funkcji rolniczej pod realizację elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą) po wejściu w życie ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 961). Uwzględnienie odległości, w której mogą być lokalizowane elektrownie wiatrowe od budynków mieszkalnych, tj. co najmniej dziesięciokrotność wysokości elektrowni wiatrowej mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli może spowodować ograniczenia w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu na obszarach sąsiednich gmin.

Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 3a w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

2.4.5 Analiza podjętych uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Tabela 2.4.5 zawiera wykaz uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Tab. 2.4.5 Wykaz uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Nazwa planu	Pow. w ha	Nr i data uchwały RG o przystąpieniu	Uwagi
1	2	3	4
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Markusy dla terenu po byłym Gimnazjum w Stankowie gm. Markusy i terenów przyległych	1,7537	1.2.2018 z 30.01.2018 r.	• obejmuje działki nr nr 156/2, 156/3, 156/4, 156/5, 156/6, 156/7i 156/8; • położony w OChK; • narusza ustalenia obowiązującego studium uikzp - teren znajduje się w podstrefie E_T-2, tj. terenie ekoturystyki poza terenami zwartej zabudowy i rozwoju zabudowy.
Razem	1,7537		

Podjęto 1 uchwałę w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Markusy, uchwalonego uchwałą nr IV/24/03 z dnia 27 sierpnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. Nr 160, poz. 1956 z dnia 08 października 2003 r.) dla terenu po byłym Gimnazjum w Stankowie gm. Markusy i terenów przyległych o powierzchni 1,7537 ha. Niestety, nie jest możliwa realizacja w/w zmiany bez zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Markusy.

W wyznaczonej w „Studium” podstrefie ekoturystyki E_T-2 nowa zabudowa mieszkalna i usługowa powinna być lokalizowana na terenach zwartej zabudowy wsi określonej na załączniku nr 2 pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Markusy” kolorem ciemnobrązowym, jako tereny uzupełnienia zabudowy mieszkalnej i usługowej.

Wprowadzie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Markusy z 2003 r. przedmiotowy teren oznaczono symbolem 2a UO jako usługi oświaty, w tym szkoła podstawowa – adaptacja istniejącego zagospodarowania z możliwością rozbudowy, ale w uchwalonym 4 lata później „Studium” nie oznaczono tego terenu kolorem ciemnobrązowym i pozostawiono jako teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

2.4.6 Analiza wniosków w sprawie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Do końca kwietnia 2020 r. zarejestrowano 24 wnioski w sprawie opracowania zmian obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dane dotyczące w/w wniosków wraz z uwagami dot. możliwości przeznaczenia terenów na inny niż rolny⁴ zawarto w tabeli 2.4.6.

Tab. 2.4.6 Wykaz wniosków o zmianę mpzp na terenie gminy

Lp.	Data wpływu	Lokalizacja	Krótką treść wniosku z symbolem z mpzp	Uwagi ⁵
1	3	4	5	6
1.	01.10.2007 r.	Działka nr 63/5 obręb Markusy (aktualne numer 517)	Zmiana przeznaczenia z działalności gospodarczej 4bGG pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	Zgodny z ustaleniami „Studium”.
2.	04.08.2008 r.	Działki nr 163/1, nr 164/1 i część działki nr 167/1 obręb Zwierzno (aktualne numery: 460, 461, 462, część 463/1 i część 463/2)	Zmiana przeznaczenia z rolnego 4eRO pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	Zgodny z ustaleniami „Studium”. Cały teren zmiany przeznaczenia gruntów klasy III na cele nierolnicze.
3.	11.12.2008 r.	Część działki nr 122 obręb Krzewsk (aktualne numery: 122/2 i 122/3)	Zmiana przeznaczenia z rolnego 5bRZ pod zabudowę.	Teren objęty wnioskiem wymaga zmiany „Studium” (R) ? , a część terenu zmiany przeznaczenia gruntów klasy III na cele nierolnicze.
4.	09.01.2009 r.	Działka nr 41 obręb Markusy (aktualny numer 88)	Zmiana przeznaczenia z rolnego 7JRZ pod zabudowę.	Zgodny z ustaleniami „Studium”. Część terenu zmiany przeznaczenia gruntów klasy III na cele nierolnicze.
5.	31.03.2009 r.	Działka nr 42/4 obręb Krzewsk	Zmiana przeznaczenia z rolnego 5aRZ pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	Wymaga zmiany „Studium” (R) ?
6.	12.06.2009 r.	Działka nr 50/7 obręb Żurawiec (aktualne numery: 337/1 i 337/2)	Zmiana przeznaczenia z rolnego 8eRZ pod zabudowę.	Część terenu objętego wnioskiem wymaga zmiany „Studium” (R) , a część terenu zmiany przeznaczenia gruntów klasy III na cele nierolnicze.
7.	15.06.2009 r.	Działka nr 124 obręb Zwierzno (aktualny numer: 169)	Zmiana przeznaczenia z rolnego 4cRO pod zabudowę.	Część terenu objętego wnioskiem wymaga zmiany „Studium” (R) , a cały teren zmiany przeznaczenia gruntów klas II i III na cele nierolnicze.
8.	14.10.2009 r.	Działka nr 16 obręb Jezioro (aktualny numer: 72/1)	Zmiana przeznaczenia z rolnego 6aRZ i 6bRZ pod zabudowę.	Wymaga zmiany „Studium” (R) ? oraz zmiany przeznaczenia gruntów klas II i III na cele nierolnicze.
9.	28.12.2010 r.	Działka nr 13/2 obręb Węgle Żukowo (aktualny numer: 222)	Zmiana przeznaczenia z rolnego 4cRZ pod zabudowę mieszkaniową.	Wymaga zmiany „Studium” (ET-1) oraz zmiany przeznaczenia gruntów klasy III na cele nierolnicze.
10.	05.01.2011 r.	Jak w poz. 8		
11.	04.03.2011 r.	Działka nr 8/2 obręb Jezioro (aktualny numer: 13)	Zmiana przeznaczenia z rolnego 5gRO pod zabudowę rekreacji.	Wymaga zmiany „Studium” (R).
12.	06.05.2011r.	Działka nr 100/2 Krzewsk	Zmiana przeznaczenia z rolnego 5bRZ i 4eRO pod zabudowę mieszkaniową.	Część terenu objętego wnioskiem wymaga zmiany „Studium” (R) , a cały teren zmiany przeznaczenia gruntów klas II i III na cele nierolnicze.

⁴ zabudowa zagrodowa, obiekty i budowle związane z produkcją rolniczą

⁵ Nie dotyczą terenów przeznaczanych pod zabudowę rolniczą

1	3	4	5	6
13.	03.10.2011 r.	Działka nr 75/2 obręb Żłotnica	Zmiana przeznaczenia z terenu zieleni 2a ZZ pod zabudowę.	Zgodny z ustaleniami „Studium”.
14.	22.09.2014 r.	Jak w poz. 8		
15.	30.03.2017 r.	Część działki nr 9/1 obręb Węgle – Żukowo (aktualny numer: 79)	Zmiana przeznaczenia z rolnego 4bRZ pod zabudowę.	Wymaga zmiany „Studium” (ET-1) i zmiany przeznaczenia gruntów klas II i III na cele nierolnicze.
16.	30.03.2017 r.	Część działki nr 9/1 obręb Węgle – Żukowo (aktualny numer: 80)	j.w.	j.w.
17.	17.08.2017 r.	Działki nr 153/3 i nr 153/7 obręb Krzewsk	Zmiana przeznaczenia z rolnego 5bRZ pod zabudowę.	Wymaga zmiany „Studium” (R) ? oraz zmiany przeznaczenia gruntów klasy III na cele nierolnicze.
18.	18.04.2019 r.	Działka nr 48 obręb Żurawiec	Zmiana przeznaczenia z rolnego 8cRZ pod zabudowę.	Wymaga zmiany „Studium” (ET-1) , a część terenu zmiany przeznaczenia gruntów klas II na cele nierolnicze.
19.		Działka nr 42/3 obręb Krzewsk	Zmiana przeznaczenia z rolnego 5aRZ pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	Wymaga zmiany „Studium” (R) ?
20.		Działka nr 42/5 obręb Krzewsk	Zmiana przeznaczenia z rolnego 5aRZ pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	Wymaga zmiany „Studium” (R) ?
21.		Działka nr 259 obręb Żurawiec	Zmiana przeznaczenia z rolnego 8eRZ pod zabudowę.	Część terenu objętego wnioskiem wymaga zmiany „Studium” (R) ? a cały teren zmiany przeznaczenia gruntów klas II i III na cele nierolnicze.
22.	2020 r.	Działki nr 13/2 i nr 14/3 obręb Krzewsk	Zmiana przeznaczenia z rolnego 5aRZ pod zabudowę.	Wymaga zmiany „Studium” (R) ? oraz zmiany przeznaczenia gruntów klasy III na cele nierolnicze (działka nr 13/2).
23.	2020 r.	Działki nr 337/1 i nr 337/2 obręb Żurawiec	Zmiana przeznaczenia z rolnego 8eRZ pod zabudowę.	Część terenu objętego wnioskiem wymaga zmiany „Studium” (R) , a część terenu zmiany przeznaczenia gruntów klasy III na cele nierolnicze.
24.	2020 r.	Działka nr 253 obręb Żurawiec	Zmiana przeznaczenia z rolnego 8eRZ pod zabudowę.	Zgodny z ustaleniami „Studium”.

W większości złożone wnioski dotyczą działek położonych w wyznaczonych w „Studium” podstrefach **R** i **ET-1**, tj. w terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej - poza terenami zwartej zabudowy i rozwoju zabudowy, dlatego zapisy w „Studium” mogą rodzić wątpliwości („?”) odnośnie braku naruszenia ustaleń studium w przypadku planowanej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W podstrefie rolnictwa **R** m. in.:

- 1) nowa zabudowa mieszkalna i usługowa powinna być lokalizowana na terenach zwartej zabudowy wsi określonej na załączniku nr 2 pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Markusy” kolorem ciemnobrązowym, jako tereny uzupełnienia zabudowy mieszkalnej i usługowej, oraz na terenach rozwoju zabudowy oznaczonych na w/w załączniku kolorem jasnobrązowym;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych, w tym zabudowy mieszkaniowej i rzemieślniczej, produkcyjnej i usługowej na zasadzie kontynuacji już istniejącej zabudowy wzdłuż ciągów komunikacyjnych w pierwszej linii zabudowy, w tym głównie dróg oznaczonych symbolami: 1126N, 1121 N, 1119N, 1124N i 1122N, przy uwzględnieniu ograniczeń (minimalnych odległości) wynikających z projektowanych elektrowni wiatrowych;

- 3) zabudowa przeznaczona na pobyt ludzi może być lokalizowana wzdłuż dróg wyłącznie w sposób gwarantujący brak przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu oraz zanieczyszczeń powietrza w rejonie zabudowy (np. poprzez zachowanie odpowiedniej odległości od dróg, ekranowanie).

W podstrefie ekoturystyki **E_T-1** m. in. nowa zabudowa mieszkalna i usługowa powinna być lokalizowana wyłącznie na terenach zwartej zabudowy wsi określonej na załączniku nr 2 pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Markusy” kolorem ciemnobrązowym, jako tereny uzupełnienia zabudowy mieszkalnej i usługowej.

Graficzne rozmieszczenie wniosków w sprawie zmian obowiązującego planu miejscowego na terenie gminy przedstawiono na mapie „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Markusy w latach 2003 – 2018 w skali 1:25000”.

2.4.7 Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Wskazaniem do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla danego obszaru może być nagromadzenie wniosków w sprawie zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na mapie „Analiza zagospodarowania przestrzennego gminy Markusy” zauważyć należy największą koncentrację wniosków w sprawie zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach Krzewsk, Węgle – Żukowo i Żurawiec.

Niestety, w przypadku części wniosków w sprawie przeznaczenia terenu na cele inne niż rolniczy wymagana jest wcześniejsza zmiana „Studium”, a dla większości przeprowadzenie procedury zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (zgoda Ministra) zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Z uwagi na ograniczone środki finansowe Gminy Markusy, docelowo przyjmuje się sukcesywne sporządzanie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2003 r. wg aktualnych potrzeb i możliwości finansowych gminy, także uwzględniających wnioski, które wpłyną po podjęciu uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Markusy.”

3 Wyniki analizy

3.1 Wyniki analizy aktualności studium

Przeprowadzona analiza zgodności „Studium” z wymogami zmienionej w/w ustawą art. 10 ust.1 i 2 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykazała, iż nie spełnia ono wszystkich wymagań wynikających z ustawy.

Zasadnicze braki wynikają ze zmian ustawowych, które miały miejsce w terminie późniejszym, tzn. po uchwaleniu studium w roku 2009, a o ich ilości świadczy fakt, że w okresie obowiązywania studium kolejno opublikowano pięć⁶ tekstów jednolitych w/w ustawy.

Upływ czasu powoduje, że studium wymaga aktualizacji nie tylko z powodu zmian w przepisach prawa, ale również zmienionych potrzeb i możliwości rozwoju gminy oraz zmian wynikających ze stanu jego zagospodarowania.

Aktualnie obowiązujące Studium zostało uchwalone w 2009 r., a dane w nim zamieszczone pochodzą także z lat wcześniejszych, tym samym w większości są już nieaktualne.

Zaznaczyć jednak trzeba, że zasadnicze elementy Studium, tj. strefy polityki przestrzennej wydzielone w oparciu o uwarunkowania wynikające głównie ze stanu środowiska przyrodniczego i stopnia jego ochrony, są nadal aktualne i nie należy ich zmieniać.

Istnieje potrzeba dostosowania zapisów całego w/w opracowania do obowiązujących aktualnie przepisów prawa, a w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która po wprowadzeniu licznych zmian stawia inne dodatkowe wymagania w zakresie zawartości przedmiotowego opracowania. Redakcja ustaleń Studium wymaga dostosowania poszczególnych rozdziałów, podrozdziałów itd., z uwzględnieniem ich kolejności, do zapisów art. 10 ust.1 i 2 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tak, aby już ze spisu treści można było wywnioskować, gdzie znaleźć poszczególne zagadnienia bez wgłębiania się w treść całego dokumentu.

Zmiany przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu nie ustalają terminu dostosowania obowiązujących dokumentów do nowych wymogów prawnych. Dostosowanie zapisów studium nastąpić może w procedurze jego zmiany zainicjowanej w dowolnym terminie i wynikającej z innych potrzeb bądź obowiązków Gminy Markusy.

Wobec powyższego, obowiązujące studium uważa się za niespełniające wszystkich aktualnie obowiązujących wymagań prawnych. Jest ono natomiast aktualne jako dokument stanowiący podstawę wewnętrznej polityki przestrzennej gminy do czasu przyjęcia niezbędnych aktualizacji w zakresie wynikającym z analizy.

⁶ dnia 06 lutego 2020 r. opublikowano szósty tekst jednolity ustawy (Dz.U. z 2020 r. poz. 293)

3.2 Wyniki analizy aktualności planów miejscowych

Od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wielokrotnie wprowadzano zmiany w treści ustawy, które polegały głównie na rozszerzaniu zakresu opracowania oraz modyfikacjach trybu sporządzania, opiniowania i uzgadniania projektów planów miejscowych i nie miały wpływu na aktualność bądź funkcjonowanie uchwalonych już planów miejscowych.

„Stary” miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, sporządzony w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, nie wyczerpuje obligatoryjnego zakresu przedmiotowego planu miejscowego określonego w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także wymogów § 4 pkt 9 rozporządzenia 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), jednak zgodnie z wolą ustawodawcy zachował swoją moc, stanowiąc bezpośrednią podstawę do wydawania pozwoleń na budowę lub przyjęcia zgłoszenia przez organ administracji architektoniczno - budowlanej.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, sporządzone w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na fakt wielokrotnego zmieniania przepisów w/w ustawy, również nie odpowiadają wszystkim wymogom wynikającym z art. 15 ust. 2 ustawy i nie zawierają wszystkich zapisów będących obecnie obligatoryjnymi ustaleniami planu. Pomimo braku aktualności w niektórych zakresach zachowują swą moc i nie ma żadnej podstawy prawnej aby wymagać od organów gminy natychmiastowego doprowadzenia ich do zgodności ze zmienionymi wymogami prawa.

Merytorycznie przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów są sformułowane prawidłowo, zgodnie z obowiązującymi w trakcie ich sporządzania przepisami i stanem faktycznym.

W związku z powyższym, wszystkie obowiązujące miejscowe plany należy uznać za aktualne, a wszystkie braki formalne będą likwidowane sukcesywnie w trakcie opracowywania zmian planów miejscowych.

Nawet stwierdzenie nieaktualności opracowania planistycznego nie przesądza o jego nieważności.

Każdorazowa zmiana planu w zależności od potrzeb w całości lub części wymaga dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów w zakresie wymogów formalnych i merytorycznych, włącznie z przeprowadzeniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

3.3 Projekt uchwały Rady Gminy Markusy

UCHWAŁA NR .2020 RADY GMINY MARKUSY

z dnia 2020 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 32, ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), po zapoznaniu się z przedłożonymi przez Wójta Gminy Markusy wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Markusy, które w dniu 13 lipca 2020 r. uzyskały pozytywną opinię Powiatowej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej znak: AB.671.2.1.2020.MP, uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się przedłożone wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Markusy, stanowiącej załącznik do uchwały.

§ 2. Na podstawie wyników, o których mowa w ust. 1:

- 1) obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Markusy uznaje się za częściowo nieaktualne i niespełniające wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie wskazanym przez „Analizę”, ale aktualne jako dokument stanowiący podstawę wewnętrznej polityki przestrzennej gminy do czasu przyjęcia niezbędnych aktualizacji;
- 2) stwierdza się potrzebę kontynuacji prac nad sporządzaniem zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju gminy Markusy.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Markusy.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

3.4 Uzasadnienie do uchwały

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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. Wyniki analiz, o których mowa powyżej, przekazuje radzie gminy, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady.

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Markusy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Markusy zawiera informacje na temat dokumentów planistycznych przygotowywanych na podstawie nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wyniki analizy zgodnie z art. 32 ust. 2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskały pozytywną opinię Powiatowej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej znak: AB.671.2.1.2020.MP na posiedzeniu w dniu 13 lipca 2020 r.

SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie	3
1.1 Podstawa prawna	3
1.2 Cel opracowania	3
1.3 Ogólna charakterystyka gminy	4
1.3.1 Położenie, podział i powierzchnie	4
1.3.2 Ludność	9
2. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym	12
2.1 Struktura użytkowania gruntów	12
2.2 Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz ruchu budowlanego na podstawie wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę.....	17
2.3 Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	20
2.3.1 Ogólna ocena zgodności studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami odrębnymi	21
2.3.2 Analiza zgodności studium z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego	28
2.3.3 Analiza wniosków w sprawie sporządzenia zmiany studium	32
2.4 Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	32
2.4.1 Analiza pokrycia obszaru gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	32
2.4.2 Analiza przeznaczenia terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	34
2.4.3 Analiza oraz ocena postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	35
2.4.4 Ogólna ocena zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami odrębnymi	35
2.4.4.1 Ogólna ocena zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzonego zgodnie z ustawą z 1994 r.	36
2.4.4.2 Ogólna ocena zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	37
2.4.5 Analiza podjętych uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	38
2.4.6 Analiza wniosków w sprawie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	39
2.4.7 Wieloletni program sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	41
3. Wyniki analizy	42
3.1 Wyniki analizy aktualności studium	42
3.2 Wyniki analizy aktualności planów miejscowych	43
3.3 Projekt uchwały Rady Gminy Markusy	44
3.4 Uzasadnienie do uchwały	45

SPIS WYKRESÓW

Wykres 1.3.1.1	% udział powierzchni obrębów geodezyjnych w powierzchni całej gminy	6
Wykres 1.3.1.2	Powierzchnie ogólne obrębów geodezyjnych i z uwzględnieniem gruntów leśnych oraz pod wodami	7
Wykres 1.3.1.3	% udział obszarów objętych formami ochrony przyrody w powierzchni całej gminy	9
Wykres 1.3.2.1	Liczba ludności ogółem	9
Wykres 1.3.2.2	Liczba ludności ogółem, w tym kobiet i mężczyzn	10
Wykres 1.3.2.3	Liczba kobiet i mężczyzn	11
Wykres 1.3.2.4	Liczba zgonów i urodzeń w latach 2003 - 2018	11
Wykres 2.1.1	Rodzaj użytkowania gruntów stan na 31.12.2003 r.	12
Wykres 2.1.2	Rodzaj użytkowania gruntów stan na 31.12.2007 r.	13
Wykres 2.1.3	Rodzaj użytkowania gruntów stan na 31.12.2018 r.	13
Wykres 2.1.4	Grunty zabudowane i zurbanizowane stan na 31.12.2003 r.	14
Wykres 2.1.5	Grunty zabudowane i zurbanizowane stan na 31.12.2007 r.	15
Wykres 2.1.6	Grunty zabudowane i zurbanizowane stan na 31.12.2018 r.	15
Wykres 2.1.7	Grunty zabudowane i zurbanizowane bez dróg stan na 31.12.2018 r.	16
Wykres 2.2.1	Ilość decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2016 – 2020 w rozbiu na lata i przedmiot decyzji	17
Wykres 2.2.2	Struktura decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2016 – 2020 w rozbiu na przedmiot decyzji	18
Wykres 2.2.3	Ilość decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2016 – 2020 w rozbiu na sołectwa	19
Wykres 2.4.1	Udział powierzchni objętych obowiązującymi planami miejscowymi ze względu na okres ich sporządzenia	33
Wykres 2.4.2	Przeznaczenie terenów w obowiązujących mpzp stan na 31.12.2018 r.	34

SPIS TABEL

Tab. 1.3.1	Zestawienie obrębów wraz z ich powierzchniami, w tym gruntów leśnych oraz pod wodami – stan na 31.12.2018 r.	5
Tab. 2.1.1	Struktura użytkowania gruntów – stan na koniec lat 2003, 2007 i 2018.	12
Tab. 2.1.2	Struktura użytkowania gruntów zabudowanych i zurbanizowanych – stan na koniec lat 2003, 2007 i 2018	14
Tab. 2.3.1	Analiza zgodności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Markusy z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	21
Tab. 2.4.1	Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy – stan na 31.12.2018 r.	30
Tab. 2.4.2	Struktura przeznaczenia terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego – stan na koniec roku 2018	34
Tab. 2.4.5	Wykaz uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	38
Tab. 2.4.6	Wykaz wniosków o zmianę mpzp na terenie gminy	39

MAPA:

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Markusy w latach 2003 – 2018 w skali 1:25000”