

**UCHWAŁA NR XXXII/211/2016
RADY MIEJSKIEJ W DOBRYM MIEŚCIE**

z dnia 23 listopada 2016 r.

w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobre Miasto oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Dobre Miasto

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 446, poz. 1579) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579), Rada Miejska w Dobrym Mieście uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Przyjmuje się „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Dobre Miasto”, stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały.

2. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobre Miasto oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Dobre Miasto zawarta jest w treści opracowania, o którym mowa w ust. 1.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dobrego Miasta.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Joachim Zawacki



ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY DOBRE MIASTO

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych, a także ocena postępu w opracowywaniu planów miejscowych i wieloletni program ich sporządzania.

Aktualność opracowania na dzień 01 października 2016 rok.

Na zlecenie
Burmistrza Dobrego Miasta
Opracował
Paweł Jabłoński

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE.....	3
1. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY DOBRE MIASTO (SUIKZP)	
1.1. Charakterystyka i analiza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	4
1.2. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	4
2. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY DOBRE MIASTO (MPZP)	
2.1. Charakterystyka miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	9
2.2. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	13
2.3. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	21
3. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO Z TERENU MIASTA I GMINY DOBRE MIASTO – ANALIZA JAKOŚCIOWA I ILOŚCIOWA	
3.1. Decyzje o warunkach zabudowy.....	26
3.2. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.....	34
PODSUMOWANIE.....	41
WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY DOBRE MIASTO.....	43

WPROWADZENIE

Obowiązek przeprowadzenia analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wynika z ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.). Zgodnie z art. 32 Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego zamieszczonych w rejestrach, a także wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Wyniki analizy, po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, Burmistrz przekazuje Radzie Miejskiej, co najmniej raz w czasie trwania jej kadencji. Rada Miejska podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, biorąc pod uwagę w szczególności zgodność tych dokumentów z wymogami wynikającymi z art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analiza została sporządzona na podstawie dokumentacji planistycznej znajdującej się w zasobach Urzędu Miejskiego w Dobrym Mieście, Systemu Informacji Przestrzennej (www.dobremiasto.e-mapa.net) oraz dokumentacji i analiz sporządzonych na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobre Miasto. Wyniki analizy stanowią załącznik do uchwały Rady Miejskiej w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Niniejsza analiza dotyczy charakterystyki oraz oceny aktualności ustaleń obowiązujących dokumentów planistycznych, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobre Miasto (SUiKZP) oraz kształtujących lokalne prawo miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (mpzp), a także analizy kierunków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w okresie od 2012 r. do 2015 r., która obejmuje szczegółową weryfikację działań dotyczących zmian SUiKZP i mpzp oraz decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Analiza jest więc oceną aktualności założonej wizji rozwoju, przyjętych ogólnych kierunków oraz przydatności SUiKZP oraz mpzp do prowadzenia aktywnej polityki przestrzennej.

1. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY DOBRE MIASTO (SUIKZP)

1.1. Charakterystyka i analiza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Studium jest dokumentem o charakterze strategicznym, w którym samorząd przyjmuje określoną wizję i cele rozwoju przestrzennego gminy. Drogą do osiągnięcia zamierzonych rezultatów jest przestrzeganie przyjętych zasad oraz ukierunkowanie koniecznych, pożądanych i dopuszczalnych zmian w przestrzeni. Gwarancją osiągnięcia wyznaczonych celów i zmierzania do ustalonej wizji jest faktyczna realizacja ustaleń przyjętych w studium. Wspólną cechą postępowania poprzedzającego identyfikację uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy jest dążenie do uzyskania pełnego zbioru informacji, umożliwiających m.in.: rozpoznanie i charakterystykę cech i zasobów gminy, rozpoznanie potrzeb rozwojowych gminy i zamierzeń podmiotów gospodarujących na jej terenie, ustalenie zewnętrznych powiązań funkcjonalnych oraz ponadlokalnych zamierzeń inwestycyjnych, szczególnie w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Studium uwarunkowań, jako dokument kierujący działania związane z zagospodarowaniem przestrzeni miasta i gminy Dobre Miasto, jest zbiorem wytycznych m.in. do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, programów inwestycyjnych i operacyjnych, innych dokumentów, związanych z zarządzaniem przestrzenią, stanowiących instrumenty realizacji przyjętej polityki przestrzennej.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobre Miasto zostało zatwierdzone Uchwałą Nr XXXIV/310/01 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 27 czerwca 2001 r. Od tamtego czasu przeprowadzono trzy zmiany SUIKZP:

- pierwsza zmiana została uchwalona Uchwałą Nr XI/64/03 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 8 lipca 2003 r.
- druga zmiana została przyjęta Uchwałą Nr XXXVII/275/09 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 27 lipca 2009 r.
- trzecia zmiana została uchwalona Uchwałą Nr XVIII/129/2011 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 15 grudnia 2011 r. i jest to obecnie obowiązujący dokument.

1.2. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

W celu oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobre Miasto przeprowadzono analizę zgodności w zakresie zawartości dokumentu z wymogami określonymi w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [PIZP] (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) oraz rozporządzenia wykonawczego, a także analizę aktualności studium w kontekście zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy.

Ze względu na zmiany wprowadzone w ustawie o PIZP w listopadzie 2015 r. polityka przestrzenna gmin opisana w studium całkowicie zmieniła swój charakter, gdyż musi dążyć do tzw. „koncentracji zabudowy”. W związku z powyższym stwierdzenie niezgodności studium z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2 ustawy oznacza niezgodność ustaleń studium z założeniami polityki przestrzennej państwa. Nakładająca się na pierwszą ocenę

analiza ustaleń studium pod kątem zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy pozwoliła na uchwycenie pełnego obrazu dotyczącego polityki przestrzennej gminy.

Należy podkreślić, że obowiązujące studium, które zostało uchwalone w 2011 roku stanowi dobrą i rzetelną podstawę do opracowania nowego dokumentu w trybie zmiany studium. Ocena aktualności SUIKZP zawarto w tabeli 1.

Tabela 1. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobre Miasto.

Wymagania wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Zgodność studium z wymogami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Ocena aktualności studium w kontekście zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy
<u>Art. 10 ust. 1. Uwarunkowania wynikające w szczególności z:</u>		
1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;	1) zawarte w części analitycznej studium;	1) wymaga aktualizacji ze względu na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym;
2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;	2) zawarte w części analitycznej studium;	2) stan ładu przestrzennego wymaga stałego monitoringu;
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;	3) analiza stanu środowiska, rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej została zawarta w części analitycznej, brak analizy dotyczącej zasobów wodnych oraz krajobrazu kulturowego;	3) ekofizjografia do aktualizacji, uzupełnienia wymaga analiza dotycząca zasobów wodnych oraz krajobrazu kulturowego;
4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	4) zawarte w części analitycznej studium, wymagają aktualizacji;	4) zawartości rejestru i ewidencji zabytków wymagają aktualizacji;
4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;	4a) brak podstaw - możliwe do spełnienia dopiero po sporządzeniu przez Zarząd Województwa audytu krajobrazowego;	4a) brak zapisów – niemożliwe do wykonania do czasu sporządzenia przez Zarząd Województwa audytu krajobrazowego;
5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;	5) zawarte w części analitycznej studium, wymagają aktualizacji;	5) wymaga aktualizacji ze względu na zaszłe zmiany;
6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;	6) zawarte w części analitycznej studium, wymaga aktualizacji;	6) wymaga aktualizacji ze względu na zaszłe zmiany;
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	7) brak zapisów – przepisy w tym zakresie weszły w życie 18 listopada 2015 r. ok. 4 lata po uchwaleniu studium;	7) brak zapisów – konieczne uzupełnienie ze względu na zmianę ustawy o PIZP;

<p>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;</p>		
8) stanu prawnego gruntów;	8) zawarte w części analitycznej studium;	8) zapisy aktualne;
9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;	9) zawarte w części analitycznej studium;	9) zapisy aktualne;
10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;	10)zawarte w części analitycznej studium;	10) zapisy aktualne;
11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;	11)zawarte w części analitycznej studium, wymagają aktualizacji;	11) wymaga aktualizacji ze względu na zmiany w zakresie złóż kopalin i zasobów wód podziemnych;
12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;	12)zawarte w części analitycznej studium, wymagają aktualizacji;	12) wymaga aktualizacji ze względu na brak jednego terenu górniczego;
13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;	13)zawarte w części analitycznej studium;	13) zapisy aktualne;
14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;	14)nieaktualne zapisy – obowiązujący PZP Województwa Warmińsko – Mazurskiego został uchwalony w maju 2015 r.;	14) wymaga aktualizacji ze względu na nowy PZP województwa;
15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.	15)zawarte w części analitycznej studium.	15) zapisy aktualne.
<p><u>Art. 10 ust. 2. Kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy:</u></p>		
1a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,	1a) zawarte w pkt 1 rozdziału II studium – brak audytu krajobrazowego;	1a) wymagają aktualizacji ze względu na zmiany w przestrzeni miasta i gminy oraz wyniki bilansu terenów zgodnie z aktualną ustawą o PIZP;

<p>1b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;</p>	<p>1b) zawarte w pkt 2 rozdziału II studium;</p>	<p>1b) wymagają aktualizacji ze względu na zmiany w przestrzeni miasta i gminy oraz wyniki bilansu terenów zgodnie z aktualną ustawą o PIZP;</p>
<p>3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;</p>	<p>3) zawarte w pkt 3 rozdziału II studium;</p>	<p>3) zapisy aktualne;</p>
<p>4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;</p>	<p>4) zawarte w pkt 4 rozdziału II studium;</p>	<p>4) zapisy aktualne;</p>
<p>5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;</p>	<p>5) kierunki rozwoju komunikacji zawarte w pkt 6, infrastruktury technicznej w pkt 7 rozdziału II studium;</p>	<p>5) zapisy aktualne;</p>
<p>6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p>	<p>6) zawarte w pkt 8 rozdziału II studium;</p>	<p>6) wymagają aktualizacji ze względu na realizowane inwestycje drogowe oraz infrastrukturalne;</p>
<p>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 ustawy;</p>	<p>7) zawarte w pkt 9 rozdziału II studium;</p>	<p>7) wymagają aktualizacji zgodnie z obowiązującym od 2015 r. PZP Województwa Warmińsko-Mazurskiego;</p>
<p>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;</p>	<p>8) zawarte w pkt 10 rozdziału II studium;</p>	<p>8) wymagają aktualizacji ze względu na nowe obszary wymagające sporządzania planów miejscowych;</p>
<p>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;</p>	<p>9) zawarte w pkt 11 rozdziału II studium;</p>	<p>9) po uchwaleniu wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych należy zaktualizować ustalenia studium w tym zakresie;</p>

10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;	10) zawarte w pkt 5 rozdziału II studium;	10) zapisy aktualne;
11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;	11) zawarte w pkt 12 rozdziału II studium;	11) zapisy aktualne;
12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;	12) zawarte w pkt 13 rozdziału II studium;	12) zapisy aktualne;
13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej;	13) zawarte w pkt 14 rozdziału II studium;	13) zapisy aktualne;
14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;	14) zawarte w pkt 15 rozdziału II studium;	14) wymagają aktualizacji w zakresie obszarów remediacji;
14a) obszary zdegradowane;	14a) brak zapisów;	14a) wymagają wprowadzenia;
15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;	15) zawarte w pkt 17 rozdziału II studium;	15) zapisy aktualne;
16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.	16) brak zapisów.	16) brak zapisów – niemożliwe do wykonania do czasu opracowania planu dla Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Olsztyna.

Z powyższej oceny aktualności studium wynika konieczność podjęcia prac prowadzących do zmiany i aktualizacji obowiązującego dokumentu, w związku ze zmianami przepisów, w tym w szczególności kilku istotnych zmian ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W chwili obecnej trwają prace planistyczne, związane z opracowaniem zmiany Studium dla całego obszaru miasta i gminy Dobre Miasto. Kolejna zmiana wynika z przeprowadzonej oceny aktualności zapisów SUIKZP, w oparciu o rejestry decyzji o warunkach zabudowy, rejestry decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, analizę przepisów odrębnych. Z niniejszej analizy, jak również z przepisów odrębnych wynikały będą nowe elementy, konieczne do wprowadzenia do Studium, a także niezbędne zmiany, jakich trzeba będzie dokonać w obecnych ustaleniach dokumentu.

2. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY DOBRE MIASTO (MPZP)

2.1. Charakterystyka miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządza się i uchwała w celu ustalenia przeznaczenia terenów, określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowy plan ma charakter realizacyjny i jest aktem prawa miejscowego.

Na obszarze miasta i gminy Dobre Miasto obowiązuje łącznie dwadzieścia (20) mpzp z czego czternaście (14) jako miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, natomiast sześć (6) jako zmiany miejscowych planów. Dziewięć (9) z obecnie obowiązujących mpzp, stanowi zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania miasta i gminy Dobre Miasto, opracowanego i uchwalonego w 1981 r. i zmienionego w 1993 r. Pozostałe plany sporządzone zostały na mocy ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tabela 2. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ich zmian według dat uchwalenia.

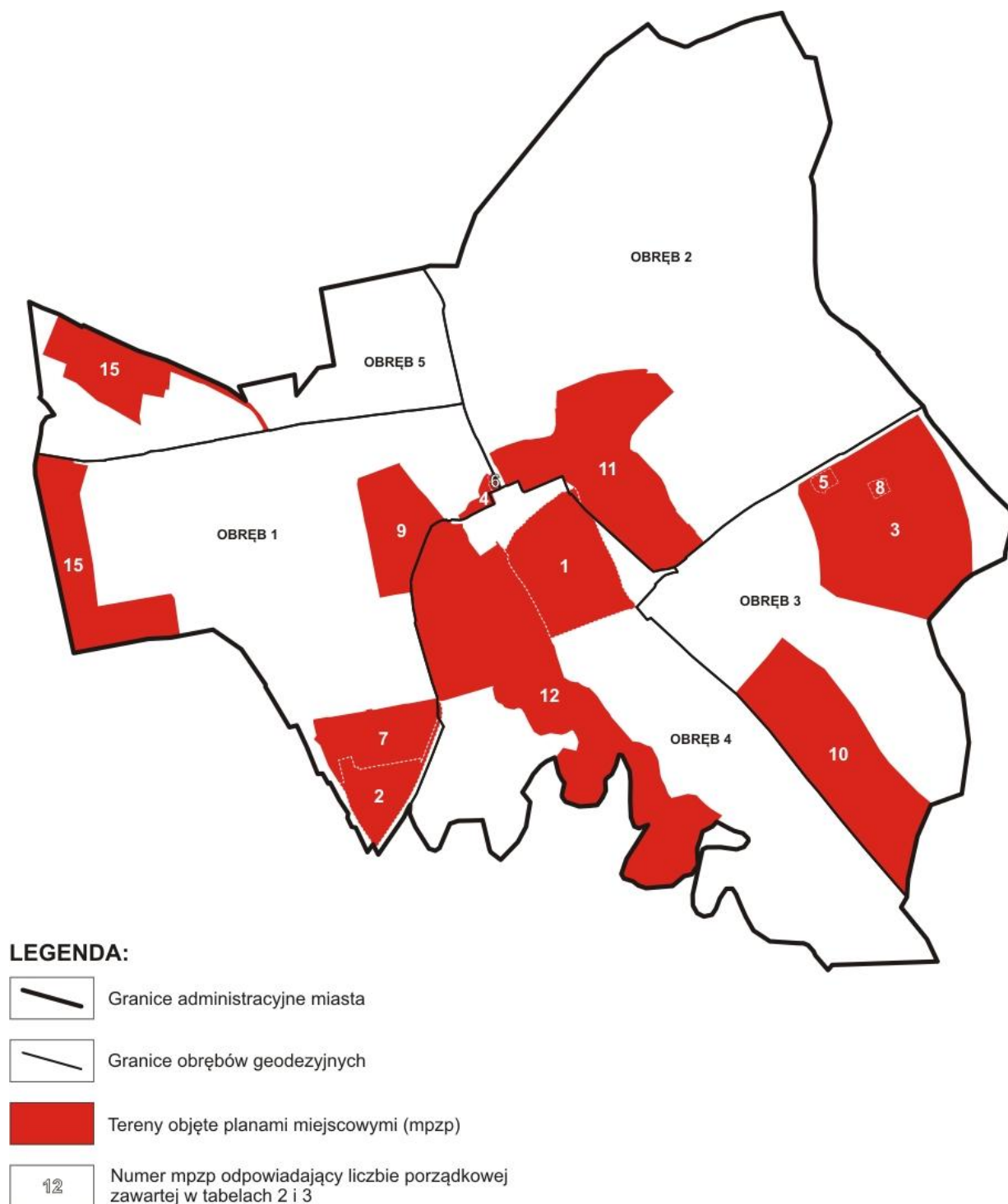
Lp.	Nazwa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Data uchwalenia	Data publikacji
Obszar miejski			
1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy mieszkalno-usługowej w rejonie ulicy Górnej i Olsztyńskiej w Dobrym Mieście	28.04.1998	27.05.1998
2	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dobre Miasto	30.12.1998	5.02.1999
3	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy mieszkalno-usługowej w rejonie ulicy Garnizonowej i Jeziorańskiej w Dobrym Mieście	31.08.1999	8.10.1999
4	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkalno-usługowej w rejonie placu Jana Pawła II w Dobrym Mieście	27.02.2001	13.04.2001
5	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy mieszkalno-usługowej w Dobrym Mieście z przeznaczeniem pod funkcję sakralną	29.12.2004	16.02.2005
6	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkalno-usługowej w rejonie Placu Jana Pawła II w Dobrym Mieście	27.09.2007	31.10.2007
7	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Dobre Miasto w rejonie ulic Grudziądzkiej i Łużyckiej	1.10.2009	4.11.2009
8	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy mieszkalno-usługowej w rejonie ulic Garnizonowej i Jeziorańskiej w Dobrym Mieście (teren przy ul. Kopernika w sąsiedztwie szkoły)	1.10.2009	4.11.2009
9	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Dobre Miasto w rejonie ulic: Warszawskiej, Kolejowej, Zwycięstwa, Gdańskiej, Łużyckiej	26.04.2012	16.05.2012

10	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dobre Miasto przy ulicy Olsztyńskiej	19.12.2013	6.02.2014
11	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Dobre Miasto w rejonie ulic Kościuszki, Grunwaldzkiej, Malczewskiego, Orta Białego, Saperów, Sowińskiego i Legionów	23.04.2014	5.06.2014
12	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Dobre Miasto w rejonie ulicy Łużyckiej i rzeki Łyny	24.06.2014	2.09.2014
Obszar wiejski			
13	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Knopin	24.10.1996	12.11.1996
14	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Kabikiejmy Dolne	27.02.1998	1.04.1998
15	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobre Miasto – Etap I Warmińsko-Mazurska Specjalna Strefa Ekonomiczna	31.08.2000	25.09.2000
16	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Swobodna	29.04.2004	24.06.2004
17	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Cerkiewnik	30.09.2004	3.11.2004
18	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Swobodna - Kolonia	20.11.2008	30.12.2008
19	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Smolajny	20.11.2008	30.12.2008
20	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Barcikowo - Kolonia	28.11.2013	21.01.2014

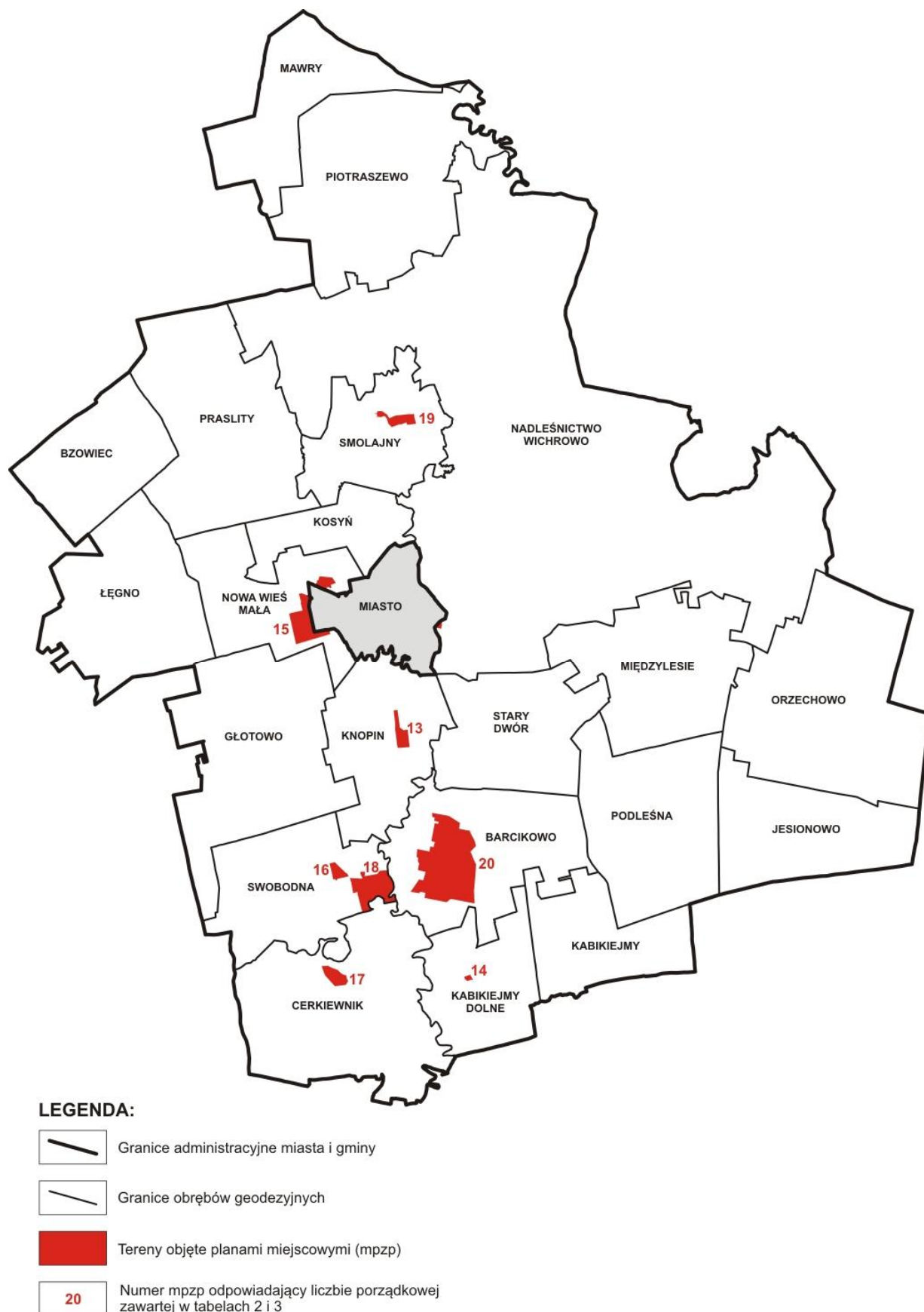
Należy podkreślić, że aż dziewięć (9) z dwudziestu (20) obowiązujących planów miejscowych stanowi zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania miasta i gminy Dobre Miasto, w tym cztery (4) plany zostały sporządzone jeszcze na podstawie przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku.

Rozmieszczenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Dobre Miasto przedstawiono na rysunku 1, natomiast na rysunku 2 przedstawiono lokalizację mpzp na obszarach wiejskich gminy (poza miastem).

Rysunek 1. Rozmieszczenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych miasta Dobre Miasto.



Rysunek 2. Rozmieszczenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarach wiejskich gminy Dobre Miasto (poza miastem).



2.2. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych miasta:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy mieszkalno-usługowej w rejonie ulicy Górnej i Olsztyńskiej w Dobrym Mieście

Opracowanie to jest zmianą w miejscowym planie ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dobre Miasto. Obejmuje teren o powierzchni około 11,0264 ha, zlokalizowany w zakolu rzeki Łyny, od strony wschodniej ograniczony drogą krajową nr 51, natomiast od południa granica przebiega wzdłuż terenu stadionu miejskiego. Plan przewiduje nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową z usługami oraz tereny usługowe. Ponadto wyznacza zasady obsługi komunikacyjnej na całym obszarze.

W chwili obecnej plan jest częściowo zrealizowany, ponadto trwają prace planistyczne prowadzące do zmiany niniejszego opracowania, obejmujące swym zasięgiem m.in. przedmiotowy teren.

2. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dobre Miasto

Kolejna zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dobre Miasto, obejmująca teren o powierzchni około 3 ha, zlokalizowana w południowo-zachodniej części Dobrego Miasta, ograniczona od północy ul. Grudziądzką, od zachodu torami kolejowymi, a od wschodu drogą wojewódzką (ul. Łużycka). Plan przewiduje na tym terenie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub szeregową, zabudowę mieszkaniowo – usługową oraz zabudowę usługową. Ponadto reguluje zasady obsługi komunikacyjnej oraz zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną.

W chwili obecnej trwają prace planistyczne prowadzące do zmiany niniejszego opracowania.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy mieszkalno-usługowej w rejonie ulicy Garnizonowej i Jeziorańskiej w Dobrym Mieście

Miejscowy plan stanowi także zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dobre Miasto. Obejmuje on obszar o powierzchni około 24 ha i swoim zasięgiem obejmuje teren ograniczony ulicami Jeziorańską i Garnizonową oraz od wschodu terenami leśnymi, a od zachodu rowem melioracyjnym. W założeniu przewiduje tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, układ komunikacyjny, teren usług oświatowych i tereny usług. W późniejszych latach plan był dwukrotnie zmieniany: w 2004 r. przeprowadzono zmianę na części opracowania z przeznaczeniem pod funkcję sakralną, a w 2009 r. zmieniono fragment planu pod dodatkowe tereny usługowe.

W chwili obecnej plan został zrealizowany w przeważającej części.

4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkalno-usługowej w rejonie placu Jana Pawła II w Dobrym Mieście

Miejscowy plan obejmuje obszar o powierzchni około 0,6 ha, ograniczony od wschodu drogą krajową nr 51 (ul. Wojska Polskiego), od południa drogą wojewódzką (ul. Emila Rzeszutka), od północy i północnego zachodu pierzeją ulicy Jana Pawła II. Tereny objęte mpzp przeznaczone zostały pod zabudowę mieszkalno-usługową oraz układ komunikacyjny. Opracowanie jest kolejną zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dobre Miasto.

Plan został zrealizowany. W 2007 roku plan został zmieniony w części zlokalizowanej wzdłuż ul. Wojska Polskiego, w zakresie uzupełnienia pierzei i uszczegółowienia zasad komunikacji.

5. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy mieszkalno-usługowej w Dobrym Mieście z przeznaczeniem pod funkcję sakralną

Zmiana planu została uchwalona w 2004 r. i obejmuje obszar o powierzchni około 0,4 ha. Przeznacza tereny pod funkcję sakralną.

Niniejsza zmiana planu została zrealizowana.

6. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkalno-usługowej w rejonie Placu Jana Pawła II w Dobrym Mieście

Zmiana miejscowego planu obejmuje obszar o powierzchni około 0,12 ha, ograniczona od wschodu drogą krajową nr 51 (ul. Wojska Polskiego). Niniejsza zmiana została opracowana w 2007 roku w części zlokalizowanej wzdłuż ul. Wojska Polskiego, w zakresie uzupełnienia pierzei i uszczegółowienia zasad komunikacji.

Zmiana planu została zrealizowana.

7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Dobre Miasto w rejonie ulic Grudziądzkiej i Łużyckiej

Opracowanie obejmuje teren zlokalizowany pomiędzy ul. Grudziądzką, Łużycką, drogą wewnętrzną i torami kolejowymi o powierzchni około 6 ha. Obszar ten stanowi część terenu objętego zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta, opisaną w pkt 2. Plan reguluje w sposób szczegółowy zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, przeznaczając ten teren pod zabudowę mieszkalno-usługową, wyznaczając obszar zieleni urządzonej z możliwością lokalizacji placu, teren zieleni parkowej, bez możliwości zabudowy i teren zieleni izolacyjnej od strony torów kolejowych.

W chwili obecnej trwa realizacja ustaleń miejscowego planu. Miasto, jako właściciel terenu przeprowadza podziały geodezyjne terenu i zbywa nieruchomości.

8. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy mieszkalno-usługowej w rejonie ulicy Garnizonowej i Jeziorańskiej w Dobrym Mieście (teren przy ul. Kopernika w sąsiedztwie szkoły)

Zmiana miejscowego planu została opracowana w 2009 roku i obejmuje teren o powierzchni około 0,3 ha, graniczący z obszarem szkoły. W założeniu przeznacza tereny pod dodatkowe tereny usługowe.

W chwili obecnej plan został zrealizowany w przeważającej części.

9. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Dobre Miasto w rejonie ulic: Warszawskiej, Kolejowej, Zwycięstwa, Gdańskiej, Łużyckiej

Opracowanie obejmuje centralną część Dobrego Miasta o powierzchni około 6 ha. Miejscowy plan określa zasady zabudowy i zagospodarowania dla zabudowy śródmiejskiej, wyznacza teren usług oświaty oraz reguluje obsługę komunikacyjną obszaru poprzez wyznaczenie dróg wewnętrznych oraz terenów pod garaże. Gmina podjęła działania w kierunku realizacji ustaleń planu, opracowując dokumentację techniczną na budowę przedszkola na terenie wyznaczonym w planie oraz na rozwiązanie obsługi komunikacyjnej tego terenu zgodnie z ustaleniami planu.

W chwili obecnej plan zrealizowany w przeważającej części.

10. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dobre Miasto przy ulicy Olsztyńskiej

Opracowanie obejmuje teren położony na południowym krańcu Dobrego Miasta przy ul. Olsztyńskiej (droga krajowa nr 51), o powierzchni około 18 ha. Obszar w całości przeznaczony został pod nieuciążliwy przemysł, składy, rzemiosło produkcyjne z dopuszczeniem usług wynikających z aktualnych potrzeb. W planie przewidziano drogę dojazdową do obsługi komunikacyjnej terenu oraz drogę zbiorczą, łączącą ul. Olsztyńską z ul. Jeziorańską. Opracowanie stanowi kolejną zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dobre Miasto.

W chwili obecnej plan został zrealizowany w całości.

11. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Dobre Miasto w rejonie ulic Kościuszki, Grunwaldzkiej, Malczewskiego, Orła Białego, Saperów, Sowińskiego i Legionów

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 18 ha, zlokalizowany w części śródmiejskiej Dobrego Miasta. Opracowanie przeznacza tereny pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową i usług nieuciążliwych, wyznacza przestrzenie publiczne rekreacyjno – sportowe i kulturalne. Ustala m.in. zasady obsługi komunikacyjnej, zasady dotyczące infrastruktury technicznej, lokalne warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, a także szczególne warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi.

Sposób zagospodarowania terenów miejskich, wynikający z ustaleń planu jest w trakcie realizacji, plan zrealizowany w większości.

12. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Dobre Miasto w rejonie ulicy Łużyckiej i rzeki Łyny

Jest to plan obejmujący teren o powierzchni około 32 ha, zlokalizowany w południowej części Dobrego Miasta i stanowi największe powierzchniowo opracowanie w granicach administracyjnych miasta. Od wschodu obszar ogranicza rzeka Łyna, od zachodu pierzeja ulicy Łużyckiej. Największą część opracowania stanowi system przyrodniczy miasta, czyli teren położony pomiędzy rzeką Łyną i Małą Łyną. Plan zakłada uzupełnienie pierzei ul. Łużyckiej zabudową plombową, wyznacza tereny usług kultury, tereny sportu i tereny rekreacyjno-wypoczynkowe. Na terenach zielonych pomiędzy rzekami wyznaczone zostały tereny edukacji

przyrodniczej, ze ścieżkami pieszymi oraz teren pasa technicznego. Teren opracowania zlokalizowany jest w większości granicach Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, co w sposób istotny wpłynęło na planowany sposób zagospodarowania szczególnie terenów zieleni pomiędzy rzekami.

W chwili obecnej plan w dużej części jest zrealizowany, ponadto trwają prace planistyczne prowadzące do zmiany niniejszego opracowania, obejmujące swym zasięgiem m.in. przedmiotowy teren.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych na obszarach wiejskich gminy (poza miastem):

13. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Knopin

Opracowanie będące zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre Miasto, obejmuje obszar o powierzchni ok. 16 ha, położony w bezpośrednim sąsiedztwie wsi Knopin (graniczy ze zwartą zabudową wsi od strony północnej), wzdłuż drogi powiatowej nr 1447N i drogi gminnej 160008N Barcikowo – Knopin – Głotowo. Celem sporządzenia miejscowego planu było wyznaczenie terenu pod cmentarz komunalny wraz z usługami towarzyszącymi.

Zagospodarowanie terenu cmentarza, wynikające z ustaleń planu jest w trakcie realizacji.

14. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Kabikiejmy Dolne

Niniejszy plan zagospodarowania przestrzennego, sporządzony w 1998 roku również stanowi zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Kabikiejmy Dolne. Obejmuje obszar ok. 1,5 ha, zlokalizowany na południowo-zachodnim krańcu wsi. Przewiduje on lokalizację osiedla mieszkaniowego, składającego się z 11 działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i drogi dojazdowej. W zakresie rozwiązań gospodarki wodno-ściekowej plan przewiduje docelowo włączenie obiektów do sieci zbiorczych, jednakże do czasu ich budowy dopuszcza stosowanie rozwiązań indywidualnych, takich jak indywidualne ujęcia wody oraz szczelne zbiorniki bezodpływowe i przydomowe oczyszczalnie ścieków.

Do chwili obecnej plan nie został zrealizowany.

15. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobre Miasto – Etap I Warmińsko-Mazurska Specjalna Strefa Ekonomiczna

Plan obejmuje łączny obszar około 38 ha i składa się z czterech terenów. Tereny te zlokalizowane są na północno-zachodnich i zachodnich obrzeżach miasta, przy czym dwa tereny położone są w obrębie wiejskim – Nowa Wieś Mała, a dwa w miejskich – obręb 1 i obręb 5 miasta. Opracowanie zostało sporządzone na potrzeby Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej i przeznacza tereny pod przemysł, składy i rzemiosło produkcyjne z dopuszczeniem usług wynikających z aktualnych potrzeb strefy. Plan ten stanowi także zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dobre Miasto. W planie wyznaczono również obszar do opracowania miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego, jako drugi etap, jednakże do dnia dzisiejszego nie podjęto stosownych działań w tym kierunku.

W chwili obecnej zrealizowane zostały założenia na trzech terenach – jednym na terenie miejskim i dwóch na terenie wiejskim.

16. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Swobodna

Plan miejscowy obejmuje teren o powierzchni około 8 ha, zlokalizowany wzdłuż drogi gminnej prowadzącej od wsi Swobodna do kąpieliska miejskiego nad jeziorem Limajno oraz wzdłuż drogi gminnej Swobodna – Głotowo. Opracowanie reguluje zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. Wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy letniskowej, a także teren parkingowy, do obsługi ruchu turystycznego związanego z funkcjonowaniem kąpieliska.

W chwili obecnej plan realizowany jest w niewielkiej części, głównie w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

17. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Cerkiewnik

Teren objęty miejscowym planem zlokalizowany jest w pobliżu południowego brzegu jeziora Limajno, od którego oddziela go droga powiatowa. Powierzchnia obszaru opracowania wynosi około 15 ha. Plan przewiduje na tym terenie lokalizację zabudowy rekreacji indywidualnej, a na terenie dawnego siedliska – zabudowę mieszkalno-usługową, związaną z obsługą turystyki. Teren opracowania położony jest w sąsiedztwie Zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Jezioro Limajno i okolice”, a także Obszaru o znaczeniu dla Wspólnoty Natura 2000 „Warmińskie Buczyny”.

Plan opracowany został w 2004 r., jednakże ze względu na regulacje dotyczące gospodarki wodno-ściekowej, nie mógł być zrealizowany, co powodowało zagospodarowywanie terenu w sposób niekontrolowany i często sprzeczny z ustaleniami planu. W chwili obecnej trwają prace planistyczne, związane ze zmianą planu szczególnie w zakresie rozwiązań dotyczących gospodarki wodno-ściekowej.

18. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Swobodna – Kolonia

Opracowanie obejmuje teren o powierzchni około 51 ha, zlokalizowany na południowo – zachodnim krańcu wsi Swobodna do granicy z obrębem Cerkiewnik, natomiast od wschodu ograniczony rzeką Łyną. Plan przeznaczona teren pod zabudowę mieszkalną rezydencjalną lub pensjonatową oraz zabudowę letniskową, wyznacza również teren rekreacji ogólnodostępnej oraz tereny zabudowy zagrodowej. Część gruntów położona na tym terenie stanowi własność Skarbu Państwa.

Na części terenu stanowiącej własność prywatną, przeprowadzono podziały geodezyjne, zgodnie z ustaleniami planu i są to jedyne na dzień dzisiejszy działania związane z realizacją planu.

19. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Smolajny

Miejscowy plan obejmuje teren położony w południowo – zachodniej części wsi, od wschodu ograniczony drogą krajową nr 51, od zachodu – rzeką Łyną. Powierzchnia planu wynosi około 15 ha. Obszar opracowania przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji. Na obrzeżach planu, w sąsiedztwie drogi krajowej nr 51 i rzeki Łyny wyznaczono tereny zieleni naturalnej.

Plan jest w trakcie realizacji, obecnie zrealizowany w niewielkiej części.

20. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Barcikowo – Kolonia

Plan obejmuje tereny położone wzdłuż drogi krajowej nr 51 w kierunku południowego zachodu od wsi Barcikowo. Powierzchnia obszaru to około 188 ha, w dużej mierze są to grunty stanowiące własność Skarbu Państwa. W chwili obecnej jest to największe powierzchniowo opracowanie na terenie wiejskim. Zgodnie z ustaleniami planu tereny przeznaczone zostały pod usługi i produkcję (przy drodze krajowej), zabudowę mieszkaniową, tereny usług oświaty i kultury oraz tereny rolnicze.

Obecnie plan nie jest realizowany ze względu na strukturę własności. Jest to największe powierzchniowo opracowanie sporządzone w gminie Dobre Miasto.

Tabela 3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w kontekście powierzchni opracowania i udziału w ogólnej powierzchni miasta i gminy.

Lp.	Nazwa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Pow. mpzp [ha]	Udział w pow. mpzp z obszaru miasta [%]	Udział w pow. ogólnej mpzp [%]	Udział w pow. miasta [%]	Udział w pow. ogólnej gminy (obszar miejski i wiejski) [%]
Obszar miejski						
1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy mieszkalno-usługowej w rejonie ulicy Górnej i Olsztyńskiej w Dobrym Mieście	11,0264	9,18	2,43	2,27	0,04
2	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dobre Miasto	2,7227	2,27	0,60	0,56	0,01
3	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy mieszkalno-usługowej w rejonie ulicy Garnizonowej i Jeziorańskiej w Dobrym Mieście	23,6337	19,68	5,21	4,86	0,09
4	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkalno-usługowej w rejonie placu Jana Pawła II w Dobrym Mieście	0,6474	0,54	0,15	0,13	<0,01
5	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy mieszkalno-usługowej	0,3891	0,32	0,09	0,08	<0,01

	w Dobrym Mieście z przeznaczeniem pod funkcję sakralną;					
6	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkalno-usługowej w rejonie Placu Jana Pawła II w Dobrym Mieście	0,1239	0,10	0,03	0,02	<0,01
7	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Dobre Miasto w rejonie ulic Grudziądzkiej i Łużyckiej	5,9082	4,92	1,30	1,21	0,02
8	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy mieszkalno-usługowej w rejonie ulic Garnizonowej i Jeziorańskiej w Dobrym Mieście (teren przy ul. Kopernika w sąsiedztwie szkoły)	0,3249	0,27	0,07	0,07	<0,01
9	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Dobre Miasto w rejonie ulic: Warszawskiej, Kolejowej, Zwycięstwa, Gdańskiej, Łużyckiej	6,4395	5,36	1,42	1,33	0,02
10	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dobre Miasto przy ulicy Olsztyńskiej	17,9171	14,92	3,95	3,69	0,07
11	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Dobre Miasto w rejonie ulic Kościuszki, Grunwaldzkiej, Malczewskiego, Orta Białego, Saperów, Sowińskiego i Legionów	18,5182	15,42	4,08	3,81	0,07
12	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Dobre Miasto w rejonie ulicy Łużyckiej i rzeki Łyny	32,4580	27,02	7,16	6,68	0,13
Razem		120,1091	100	26,48	24,71	0,45
Lp.	Nazwa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Pow. mpzp [ha]	Udział w pow. mpzp z obszaru wiejskiego [%]	Udział w pow. ogólnej mpzp [%]	Udział w pow. obszaru wiejskiego [%]	Udział w pow. ogólnej gminy (obszar miejski i wiejski) [%]
Obszar wiejski						
13	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Knopin	16,3555	4,91	3,6	0,06	0,05
14	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Kabikiejmy Dolne	1,5816	0,47	0,4	0,01	<0,01
15	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobre Miasto – Etap I Warmińsko-Mazurska Specjalna Strefa Ekonomiczna	38,1660	11,45	8,4	0,15	0,14

16	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Swobodna	8,4521	2,54	1,8	0,03	0,02
17	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Cerkiewnik	14,7452	4,42	3,2	0,06	0,05
18	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Swobodna - Kolonia	51,0776	15,32	11,3	0,20	0,19
19	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Smolajny	14,9810	4,49	3,3	0,06	0,05
20	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Barcikowo - Kolonia	188,0000	56,40	41,5	0,74	0,73
Razem		333,359	100	73,52	1,31	1,24
OGÓŁEM (obszar miejski i wiejski)		453,4681	-	100	-	1,69

Analiza powyższej tabeli wykazała, że w granicach miasta i gminy Dobre Miasto sporządzono łącznie 20 planów miejscowych, z czego 12 opracowano dla terenów w granicach miasta (obejmują one około 26 % powierzchni wszystkich planów miejscowych).

Na terenie miejskim największą powierzchnią wyróżnia się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Dobre Miasto w rejonie ulicy Łużyckiej i rzeki Łyny, obejmujący w swoim obszarze powierzchnię 32,4580 ha, co stanowi 0,13 % całkowitej powierzchni miasta i gminy Dobre Miasto i 7,16 % powierzchni ogólnej miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie gminy uchwalono zdecydowanie mniej planów bo zaledwie 8, jednak o ponad trzykrotnie większej powierzchni (ok. 74 % powierzchni wszystkich planów).

Największym powierzchnioowo opracowaniem jest Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Barcikowo – Kolonia. Jego powierzchnia wynosi około 188 ha, co stanowi 0,73 % całkowitej powierzchni miasta i gminy Dobre Miasto i 41,5 % powierzchni ogólnej miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Z analizy tabeli 3 wynika, że porównując powierzchnię planów do obszaru miasta ok. 25 % powierzchni miasta posiada obowiązujące plany miejscowe. Wskaźnik dla gminy wynosi jedynie ok. 1,3 % co jest wynikiem znacznej powierzchni uprawianych gruntów rolnych i powierzchni lasów oraz wód powierzchniowych.

Gmina Dobre Miasto doprowadziła do pokrycia MPZP jedynie 1,69 % jej całkowitej powierzchni. Jest to niewątpliwie niewielki odsetek, który nie wpływa pozytywnie na jakość prowadzonej polityki przestrzennej. Znaczna część z obowiązujących planów to zmiany planu ogólnego zagospodarowania, który – jak sama nazwa wskazuje, wyznaczał ogólne ramy zagospodarowania terenów miejskich i wiejskich, nie określając szczegółowo zasad zabudowy i zagospodarowania nieruchomości, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony środowiska przyrodniczego, itd. Nie można jednak uznać, że jest to jedyna przyczyna braku realizacji inwestycji na terenach objętych ustaleniami planów. Część z nich, jak choćby Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy mieszkalno-usługowej w rejonie ulicy Garnizonowej i Jeziorańskiej w Dobrym Mieście, czy Zmiana miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Dobre Miasto przy ulicy Olsztyńskiej, są w przeważającej części lub całkowicie zrealizowane.

Biorąc pod uwagę fakt, że na terenach, na których obowiązują miejscowe plany sporządzone na podstawie ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a więc stwarzające jasne i przejrzyste warunki inwestowania i zagospodarowywania terenów oraz pozwalające na realizację polityki przestrzennej wynikającej ze studium uwarunkowań, brak jest często jakichkolwiek ruchów inwestycyjnych, można wnioskować, iż przyczyna tkwi głównie w braku uzbrojenia technicznego i restrykcyjnych ustaleniach dotyczących gospodarki wodno-ściekowej, a ponadto niejednokrotnie tereny położone są w pewnym oddaleniu od zwartej zabudowy, co znacznie utrudnia zainwestowanie, szczególnie w zakresie infrastruktury technicznej.

2.3. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W celu oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Dobre Miasto przeprowadzono analizę zgodności poszczególnych planów z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) oraz rozporządzenia wykonawczego, a także analizę aktualności planów miejscowych w kontekście zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy.

Ocena aktualności planów miejscowych pod względem spełnienia wymagań ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (PIZP) nie jest jednoznaczna. Zmiany w orzecznictwie dotyczącym interpretowania przepisów ustawy w zakresie np. wskaźnika intensywności zabudowy oraz zakazów realizacji indywidualnych ujęć wody i szczelnych zbiorników bezodpływowych (orzecznictwo z okresu 2012 – 2014 r.) i w konsekwencji szereg rozstrzygnięć nadzorczych dotyczących ustaleń planów miejscowych spowodowały zmianę sposobu zapisu ustaleń planów dotyczących parametrów przyszłej zabudowy oraz wymagań w zakresie gospodarki wodno-ściekowej. Podchodząc do zagadnienia czysto formalnie należałoby stwierdzić, że wszystkie plany miejscowe uchwalone przed tym okresem nie spełniają wymagań ustawowych. Należy przede wszystkim wziąć pod uwagę stan prawny w jakim te plany zostały opracowane i uchwalone, cel opracowania i stopień zaawansowania realizacji planów. Ważny jest również aspekt praktyczny, tzn. sposób korzystania z ustaleń planów jako podstawy do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę. Zatem analiza zgodności planów miejscowych powinna mieć znacznie szerszy kontekst niż tylko wynikający z przepisów art. 32 ust. 3 ustawy o PIZP.

Ocena aktualności planów miejscowych pod kątem zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy opierała się na diagnozie zmian wynikających z obserwacji procesów inwestycyjnych na terenie miasta i gminy. Oceny dokonano w podejściu heurystycznym, bazując na doświadczeniach urbanistycznych nabytych podczas prac nad studium oraz prac związanych z przygotowaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Metodę badawczą należy uznać za właściwą z punktu widzenia postawionego celu – na podstawie trudnych do sparametryzowania obserwacji metoda zwraca wynik o dużym współczynniku prawdopodobieństwa.

Ocenę aktualności planów miejscowych zawarto w tabeli 4.

Tabela 4. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta i gminy Dobre Miasto.

Lp.	Nazwa mpzp	Data uchwały	Zgodność planu z wymogami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Ocena aktualności planu w kontekście zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy
Obszar miejski				
1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy mieszkalno-usługowej w rejonie ulicy Górnej i Olsztyńskiej w Dobrym Mieście <u>Plan w trakcie zmiany</u>	28.04.1998	Plan uchwalony na podstawie ustawy z 1994 r. o ZP, ustalenia nie spełniają wymagań art. 15 ustawy o PIZP	Plan w większości zrealizowany (podział i zabudowa), wymaga zmiany szczególnie z południowej części ze względu na nowe uwarunkowania komunikacyjne związane z obwodnicą miasta
2	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dobre Miasto <u>Plan w trakcie zmiany</u>	30.12.1998	Plan uchwalony na podstawie ustawy z 1994 r. o ZP, ustalenia nie spełniają wymagań art. 15 ustawy o PIZP	Plan na którym nie rozpoczęto realizacji, wymaga zmiany (aktualizacji)
3	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy mieszkalno-usługowej w rejonie ulicy Garnizonowej i Jeziorańskiej w Dobrym Mieście	31.08.1999	Plan uchwalony na podstawie ustawy z 1994 r. o ZP, ustalenia nie spełniają wymagań art. 15 ustawy o PIZP	Plan zrealizowany w zakresie podziału, w zakresie zabudowy zrealizowany w przeważającej części, nie wymaga interwencji
4	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkalno-usługowej w rejonie placu Jana Pawła II w Dobrym Mieście	27.02.2001	Plan uchwalony na podstawie ustawy z 1994 r. o ZP, ustalenia nie spełniają wymagań art. 15 ustawy o PIZP	Plan zrealizowany w całości (podział i zabudowa), nie wymaga interwencji
5	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy mieszkalno-usługowej w Dobrym Mieście z przeznaczeniem pod funkcję sakralną	29.12.2004	Plan uchwalony na podstawie ustawy z 2003 r. o PIZP, ustalenia nie spełniają wymagań art. 15 ustawy o PIZP	Plan zrealizowany w całości, nie wymaga interwencji
6	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkalno-usługowej w rejonie Placu Jana Pawła II w Dobrym Mieście	27.09.2007	Ustalenia planu nie spełniają części wymagań art. 15 ustawy o PIZP	Plan zrealizowany w całości, nie wymaga interwencji
7	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Dobre Miasto w rejonie ulic Grudziądzkiej i Łużyckiej	1.10.2009	Ustalenia planu nie spełniają części wymagań art. 15 ustawy o PIZP	Plan zrealizowany w zakresie podziału niemal w całości, natomiast w zakresie zabudowy obecnie trwa realizacja, nie wymaga interwencji

8	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy mieszkalno-usługowej w rejonie ulic Garnizonowej i Jeziorańskiej w Dobrym Mieście (teren przy ul. Kopernika w sąsiedztwie szkoły)	1.10.2009	Ustalenia planu nie spełniają części wymagań art. 15 ustawy o PIZP	Plan zrealizowany w zakresie podziału, natomiast w zakresie zabudowy zrealizowany częściowo, nie wymaga interwencji
9	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Dobre Miasto w rejonie ulic: Warszawskiej, Kolejowej, Zwycięstwa, Gdańskiej, Łużyckiej	26.04.2012	Ustalenia planu nie spełniają części wymagań art. 15 ustawy o PIZP	Plan w większości zrealizowany (podział i zabudowa), nie wymaga interwencji
10	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dobre Miasto przy ulicy Olsztyńskiej	19.12.2013	Ustalenia planu nie spełniają części wymagań art. 15 ustawy o PIZP	Plan zrealizowany w całości, nie wymaga interwencji
11	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Dobre Miasto w rejonie ulic Kościuszki, Grunwaldzkiej, Malczewskiego, Orła Białego, Saperów, Sowińskiego i Legionów	23.04.2014	Ustalenia planu nie spełniają części wymagań art. 15 ustawy o PIZP	Plan w większości zrealizowany, obecnie nadal trwa jego realizacja, plan aktualny – nie wymaga interwencji
12	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Dobre Miasto w rejonie ulicy Łużyckiej i rzeki Łyny <u>Plan w trakcie zmiany</u>	24.06.2014	Ustalenia planu nie spełniają części wymagań art. 15 ustawy o PIZP	Plan w większości zrealizowany, aktualny – nie wymaga interwencji
Obszar wiejski				
13	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Knopin	24.10.1996	Plan uchwalony na podstawie ustawy z 1994 r. o ZP, ustalenia nie spełniają wymagań art. 15 ustawy o PIZP	Plan ciągle realizowany w granicach cmentarza, natomiast w granicach niezrealizowanych usług wymaga precyzyjnego ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu – wymaga przynajmniej częściowej zmiany w granicach terenów usługowych
14	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Kabikiejmy Dolne	27.02.1998	Plan uchwalony na podstawie ustawy z 1994 r. o ZP, ustalenia nie spełniają wymagań art. 15 ustawy o PIZP	Plan nie zrealizowany (brak podziału i zabudowy), zapisy planu klarowne – nie wymaga interwencji
15	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobre Miasto – Etap I Warmińsko-Mazurska Specjalna Strefa Ekonomiczna	31.08.2000	Plan uchwalony na podstawie ustawy z 1994 r. o ZP, ustalenia nie spełniają wymagań art. 15 ustawy o PIZP	Plan obejmuje 4 tereny, w chwili obecnej został zrealizowany na 3 terenach – 1 na terenie miejskim i 2 na terenach wiejskich, nie wymaga interwencji

16	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Swobodna	29.04.2004	Plan uchwalony na podstawie ustawy z 1994 r. o ZP, ustalenia nie spełniają wymagań art. 15 ustawy o PIZP	Plan zrealizowany w zakresie podziału, natomiast w zakresie zabudowy zrealizowany w niewielkim stopniu, zapisy dotyczące gospodarki wodno-ściekowej (zakaz stosowania zbiorników bezodpływowych i ujęć wody) uniemożliwiają realizację zabudowy, należy rozważyć zmianę planu szczególnie w zakresie ustaleń regulujących gospodarkę wodno-ściekową
17	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Cerkiewnik <u>Plan w trakcie zmiany</u>	30.09.2004	Plan uchwalony na podstawie ustawy z 1994 r. o ZP, ustalenia nie spełniają wymagań art. 15 ustawy o PIZP	Plan zrealizowany w zakresie podziału, natomiast w zakresie zabudowy zrealizowany w niewielkim stopniu, zapisy dotyczące gospodarki wodno-ściekowej (zakaz stosowania zbiorników bezodpływowych i ujęć wody) uniemożliwiają realizację zabudowy, należy rozważyć zmianę planu szczególnie w zakresie ustaleń regulujących gospodarkę wodno-ściekową
18	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Swobodna - Kolonia	20.11.2008	Ustalenia planu nie spełniają części wymagań art. 15 ustawy o PIZP	Na części gruntów stanowiących własność prywatną zrealizowano podział (z niewielkim udziałem zabudowy), natomiast na terenach Skarbu Państwa i częściowo prywatnych całkowity brak realizacji planu ze względu na złożoną strukturę własności i której nie uwzględniono w zasadach podziału, plan wymaga zmiany przynajmniej we wskazanej części.
19	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Smolajny	20.11.2008	Ustalenia planu nie spełniają części wymagań art. 15 ustawy o PIZP	Plan zrealizowany w zakresie podziału, natomiast w zakresie zabudowy zrealizowany w niewielkim stopniu, zapisy dotyczące gospodarki wodno-

				ściekowej (zakaz stosowania zbiorników bezodpływowych) uniemożliwiają realizację zabudowy, należy rozważyć zmianę planu szczególnie w zakresie ustaleń regulujących gospodarkę wodno-ściekową
20	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Barcikowo - Kolonia	28.11.2013	Ustalenia planu nie spełniają części wymagań art. 15 ustawy o PIZP	Plan aktualny – nie rozpoczęto realizacji, nie wymaga interwencji

Analiza powyższej tabeli wykazała, że spośród 12 planów obowiązujących w granicach miasta 9 zostało zrealizowanych w całości lub prawie w całości (w zakresie podziałów i zabudowy), natomiast 1 plan uchwalony w 1998 r. do dnia dzisiejszego nie został zrealizowany. Dziesięć (10) planów ze względu na aktualny stan zabudowy i zagospodarowania terenów nie wymaga interwencji (zmiany), natomiast w/w plan z 1998 r. wymaga zmiany w całości, a plan przy ul. Górnej i Olsztyńskiej (poz. 1 powyższej tabeli) wymaga zmiany przynajmniej we wskazanej części. Zgodnie z informacjami Urzędu Miejskiego obecnie są prowadzone prace planistyczne nad obydwojema wskazanymi do zmiany aktami.

Na obszarach wiejskich gminy obowiązuje obecnie 8 planów miejscowych. Stopień ich zaawansowania w zakresie zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami określonymi w planach jest zdecydowanie niższy niż na terenach miejskich. Tylko 1 plan dotyczący Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej jest w pełni zrealizowany, jeden (1) plan opracowany w 1998 r. dla terenów położonych w Kabikiejmach Dolnych do dnia dzisiejszego nie został w ogóle zrealizowany (brak podziału i zabudowy).

W granicach 4 planów dokonano realizacji wyłącznie w zakresie podziałów, natomiast w zakresie zabudowy tereny te nie zostały zabudowane w ogóle lub w niewielkiej części. Głównym powodem braku lub niewielkiego ruchu inwestycyjnego na terenach planów położonych poza miastem jest znaczne oddalenie od istniejących sieci wodno-kanalizacyjnych przez co brak jest możliwości realizacji zabudowy ze względu na regulacyjne zapisy planów dotyczące rozwiązań w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które wprowadzają zakaz realizacji zbiorników bezodpływowych i indywidualnych ujęć wody i nakładają obowiązek wyposażenia terenów w sieci wodno-kanalizacyjne. Powyższy problem dotyczy 4 planów, które wskazano do ewentualnej zmiany w sytuacji, kiedy gmina nie planuje i nie będzie realizowała w najbliższych latach sieci wodno-kanalizacyjnych.

Z przeprowadzonej oceny aktualności planów w kontekście zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy wynika, że tylko 2 plany z obszaru miasta wymagają całkowitej lub częściowej zmiany, natomiast tylko 3 akty spośród 8 obowiązujących na obszarach wiejskich gminy nie budzą wątpliwości na dzień dzisiejszy i nie wymagają interwencji (zmiany).

3. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO Z TERENU MIASTA I GMINY DOBRE MIASTO – ANALIZA JAKOŚCIOWA I ILOŚCIOWA

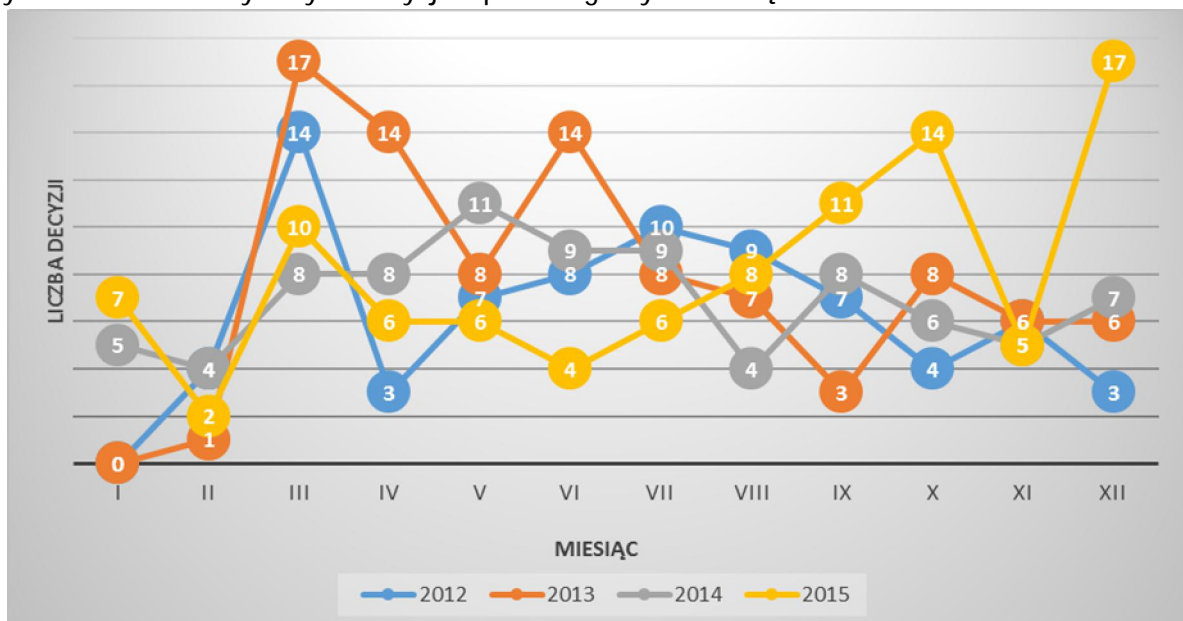
3.1. Decyzje o warunkach zabudowy

Zgodnie z ustawą z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, każda zmiana zagospodarowania terenu związana z budową obiektu budowlanego lub wykonaniem innych robót budowlanych oraz zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wymaga ustalenia – w drodze decyzji – warunków zabudowy. Inwestycje celu publicznego, w przypadku braku planu miejscowego, lokalizuje się na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Obowiązujący stan prawny nie wymaga niestety, aby decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu była zgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jak to się dzieje w przypadku opracowywanych miejscowych planów. Taki stan rzeczy prowadzi w wielu przypadkach do zakłócenia istniejącego ładu przestrzennego.

Często obserwowana presja inwestycyjna na obszarach nieuzbrojonych w jakąkolwiek infrastrukturę lub cennych przyrodniczo (które w przypadku gminy Dobre Miasto, stanowią znaczącą część jej powierzchni), jest niemożliwa do zahamowania/ograniczenia. Prowadzi ona do konfliktów przestrzennych oraz powoduje nieuzasadnione nakłady na infrastrukturę zarówno komunikacyjną, jak i techniczną. Pokrycie planami miejscowymi jak największej powierzchni gminy, umożliwi harmonijny rozwój zagospodarowania oraz osiągnięcie właściwej jakości przestrzeni, uwzględniając występujące na danym obszarze uwarunkowania oraz realizując ustalone kierunki zagospodarowania.

Szczegółową analizą objęto okres od stycznia 2012 r. do grudnia 2015 r. W analizowanym czasie wydano łącznie 427 decyzji lokalizacyjnych, z czego 378 to decyzje o warunkach zabudowy, w tym 13 odmownych, a 62 to decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Rysunek 3. Liczba wydanych decyzji w poszczególnych miesiącach i latach



Powyższy wykres pokazuje, że ilość wydawanych decyzji w poszczególnych miesiącach jest nieregularna. Można również zauważyć, że w latach 2012, 2013 i 2014 tendencja zwykła miała miejsce głównie w pierwszej połowie roku, natomiast w roku 2015 najwięcej decyzji wydano w okresie od października do grudnia.

W tabeli 5. przedstawiono strukturę wydanych decyzji z uwzględnieniem rodzaju planowanej inwestycji.

Tabela 5. Decyzje o warunkach zabudowy w zależności od rodzaju inwestycji

Lp.	Rodzaj inwestycji	Liczba decyzji na obszarze miasta [szt.]	Liczba decyzji na obszarze wiejskim (poza miastem) [szt.]	Liczba decyzji ogółem [szt.]	Udział [%]
1	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	29	186	215	57
2	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	1	4	5	1,5
3	Zabudowa gospodarcza i garażowa	8	21	29	8
4	Zabudowa usługowa	30	24	54	14
5	Zabudowa zagrodowa	0	27	27	7
6	Zabudowa rekreacji indywidualnej	1	5	6	2
7	Stawy	0	2	2	<0,1
8	Infrastruktura techniczna	6	21	27	7
9	Decyzja odmowna	0	13	13	3,5
RZAEM		75	303	378	100

Powyższa tabela wskazuje wyraźną przewagę decyzji o warunkach zabudowy wydanych dla inwestycji polegających na zabudowie jednorodzinnej – ponad połowa wszystkich decyzji w analizowanym okresie. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna to tylko 1,5% wszystkich wydanych decyzji, co może oznaczać, że zabudowa o wysokiej intensywności wymaga ustalenia jasnych zasad inwestowania, a więc opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Tylko jeden plan na obszarze miasta w rejonie ulic Jeziorańskiej i Garnizonowej, przewiduje lokalizację zabudowy wielorodzinnej. Jest to inwestycja zrealizowana w 50 %. Można więc wnioskować, że taki rodzaj zabudowy cieszy się małym zainteresowaniem potencjalnych użytkowników lub też, że brak wyznaczonych na ten cel w planach miejscowych terenów, zniechęca do inwestowania.

Znaczący odsetek decyzji – 14 %, dotyczy zabudowy usługowej. Może to świadczyć o tym, że potrzeby mieszkańców miasta i gminy w zakresie szeroko rozumianych usług, są stale zaspokajane i dostosowywane do aktualnych trendów.

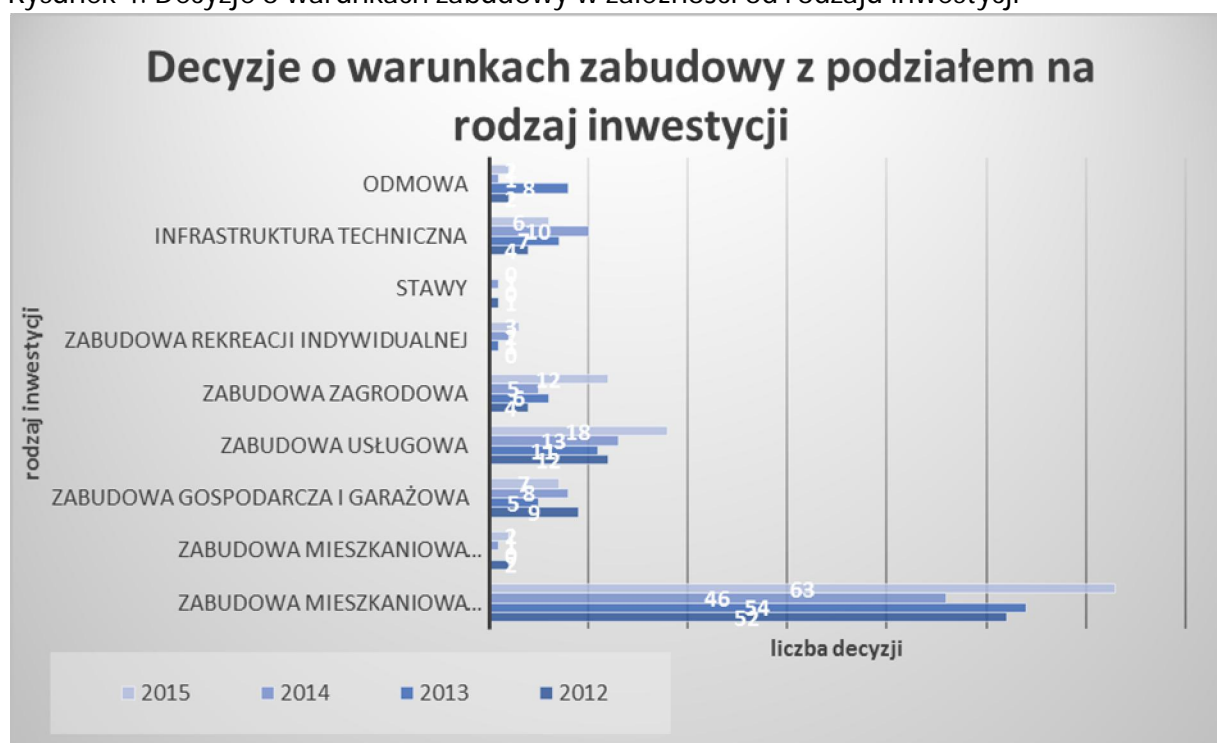
Niewielki odsetek wynoszący 2 % stanowi zabudowa rekreacyjna, jako rodzaj planowanych inwestycji. Wynikać to może z faktu, że tereny atrakcyjne dla tego rodzaju zabudowy objęte są obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego, jednakże głównej przyczyny takiego stanu rzeczy należy upatrywać w wysokości podatku od nieruchomości przy funkcji mieszkaniowej i przy funkcji rekreacyjnej. W ostatnim czasie obserwuje się coraz więcej wniosków o zmianę sposobu użytkowania budynków rekreacji indywidualnej na cele mieszkalne.

Decyzje o warunkach zabudowy dla inwestycji polegających na budowie obiektów gospodarczych, garażowych, zabudowy zagrodowej i infrastruktury technicznej (przyłącza, zbiorniki bezodpływowe, przydomowe oczyszczalnie ścieków, itp.), stanowią zbliżony odsetek wszystkich wydanych w analizowanym okresie decyzji, który wynosi 7–8 % całości.

Należy również zwrócić uwagę na ilość decyzji odmawiających ustalenia warunków zabudowy. Stanowią one około 3,5% wszystkich wydanych decyzji. Odmowa ustalenia warunków zabudowy wynikała z niezgodności z przepisami odrębnymi, głównie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody. Żadna z decyzji odmawiających nie była wydana w związku z ochroną ładu przestrzennego lub konfliktami społecznymi.

Na poniższym rysunku 4 przedstawiono w formie graficznej strukturę wydanych decyzji o warunkach zabudowy z uwzględnieniem rodzaju inwestycji.

Rysunek 4. Decyzje o warunkach zabudowy w zależności od rodzaju inwestycji



W tabeli 6. przedstawiono strukturę wydanych decyzji z uwzględnieniem podziału na typ inwestycji.

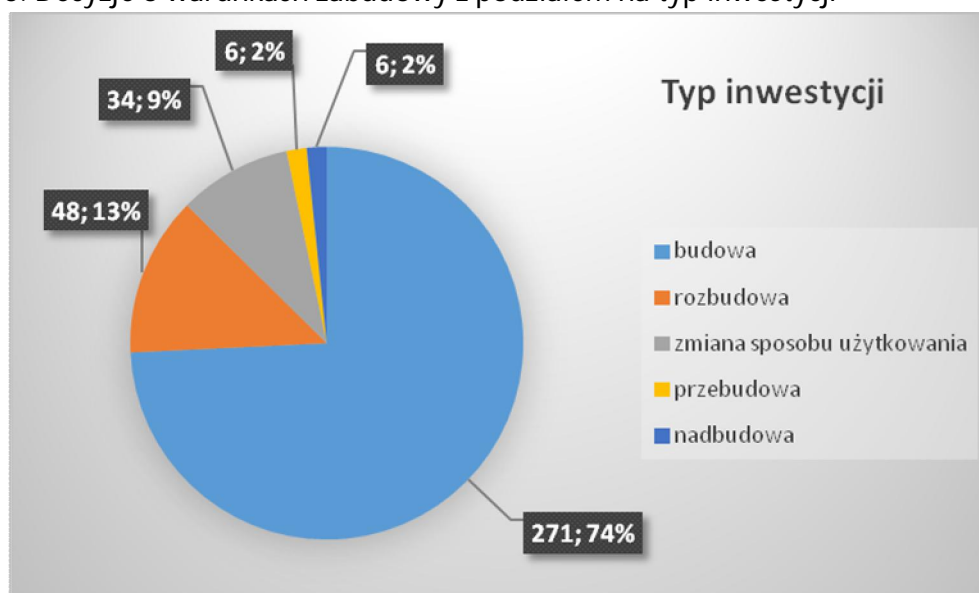
Tabela 6. Decyzje o warunkach zabudowy z podziałem na typ inwestycji

Lp.	Typ inwestycji	Liczba decyzji na obszarze miasta [szt.]	Liczba decyzji na obszarze wiejskim (poza miastem) [szt.]	Liczba decyzji ogółem [szt.]	Udział [%]
1	Budowa	36	235	271	74
2	Rozbudowa	22	26	48	13
3	Zmiana sposobu użytkowania	8	26	34	9
4	Przebudowa	5	1	6	2
5	Nadbudowa	4	2	6	2
RAZEM		75	290	365	100

Analiza dotycząca wydanych decyzji z podziałem na typ inwestycji wykazała, że zdecydowanie dominującym typem inwestycji jest budowa nowych obiektów, stanowiąca 74% wszystkich wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Zmiany obejmujące rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących obiektów dotyczą łącznie około 17 % inwestycji, przy czym większość działań modernizacyjnych stanowi rozbudowa – 13 %. Znaczący odsetek stanowią decyzje związane ze zmianą sposobu użytkowania istniejących obiektów. Inwestycje takie widoczne są głównie w zabudowie wiejskiej na terenie byłych siedlisk rolniczych.

Ponadto na poniższym rysunku 5 przedstawiono graficznie strukturę wydanych decyzji z uwzględnieniem podziału na typ inwestycji.

Rysunek 5. Decyzje o warunkach zabudowy z podziałem na typ inwestycji



Przeprowadzono również szczegółową analizę dotyczącą wydanych decyzji o warunkach zabudowy z podziałem na obręby geodezyjne położone w granicach miasta oraz na terenach wiejskich (poza miastem).

Poniżej w tabeli 7 przedstawiono liczbę wydanych decyzji w poszczególnych obrębach geodezyjnych.

Tabela 7. Decyzje o warunkach zabudowy z podziałem na obręby

Lp.	Obręb	Liczba decyzji [szt.]	Udział [%]
OBSZAR MIEJSKI		75	20
1	obręb 1	28	7
2	obręb 2	27	7
3	obręb 3	6	2
4	obręb 4	0	0
5	obręb 5	14	4
OBSZAR WIEJSKI		290	80
1	Mawry	0	0
2	Piotraszewo	7	2
3	Bzowiec	7	2
4	Prasłity	7	2
5	Smolajny	14	4
6	Nadleśnictwo Wichrowo	4	1
7	Łęgno	3	1
8	Nowa Wieś Mała	27	7
9	Kosyń	4	1
10	Głotowo	30	8
11	Knopin	36	10
12	Stary Dwór	26	7
13	Międzylesie	12	3
14	Orzechowo	13	4
15	Swobodna	7	2
16	Barcikowo	29	8
17	Podleśna	5	1
18	Jesionowo	9	3
19	Cerkiewnik	28	8
20	Kabikiejmy Dolne	11	3
21	Kabikiejmy	11	3
RAZEM		365	100

Analiza ilości wydanych decyzji w poszczególnych obrębach na obszarze miasta prowadzi do wniosku, że zdecydowanie więcej decyzji wydano w obrębach 1 i 2, na których istnieje najmniejsze pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, natomiast w obrębie 4 nie wydano żadnej decyzji, co wiąże się z faktem, że obręb ten z uwzględnieniem terenu doliny rzeki Łyny i Małej Łyny posiada największe pokrycie planami miejscowymi.

Na obszarach wiejskich gminy największa presja inwestycyjna odzwierciedla dwa trendy. Pierwszy dotyczy zabudowy terenów przylegających do miasta – obręb Knopin, którego dotyczy 10 % wszystkich wydanych decyzji i kolejno Głotowo – 8 %, Barcikowo – 8 %, Nowa Wieś Mała – 7 % i Stary Dwór – 7 %. Przy czym należy również zważyć, iż część decyzji dotyczy terenów położonych poza zwartą zabudową miejscowości, które są już wyposażone w infrastrukturę techniczną lub istnieje techniczna możliwość rozbudowy istniejących sieci.

Jednak w przypadku części decyzji powstaną w wyniku realizacji inwestycji odrębne osiedla mieszkaniowe o charakterze podmiejskim, znacznie oddalone od istniejącej zabudowy, a więc również od istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Niesie to za sobą ryzyko nieodwracalnej utraty ładu przestrzennego oraz prowadzi do nieuzasadnionych nakładów na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną. Rozmieszczenie takich enklaw mieszkaniowych zaburza niejednokrotnie tradycyjny warszawski układ urbanistyczny. Często tereny te są dzielone na niewielkie nieruchomości, co powoduje wysoką intensywność zabudowy. Składane wnioski o warunki zabudowy mają najczęściej charakter „spekulacyjny”, a uzyskane decyzje służą zawyżaniu wartości nieruchomości. Pozytywnym zjawiskiem jest to, że wnioski dotyczące skupiska nieruchomości składane są zazwyczaj przez jednego wnioskodawcę, co pozwala na pewną kontrolę przyszłego zagospodarowania tych terenów. Problemem jest jednak fakt, iż sama realizacja inwestycji prowadzona będzie przez potencjalnych nabywców tychże nieruchomości.

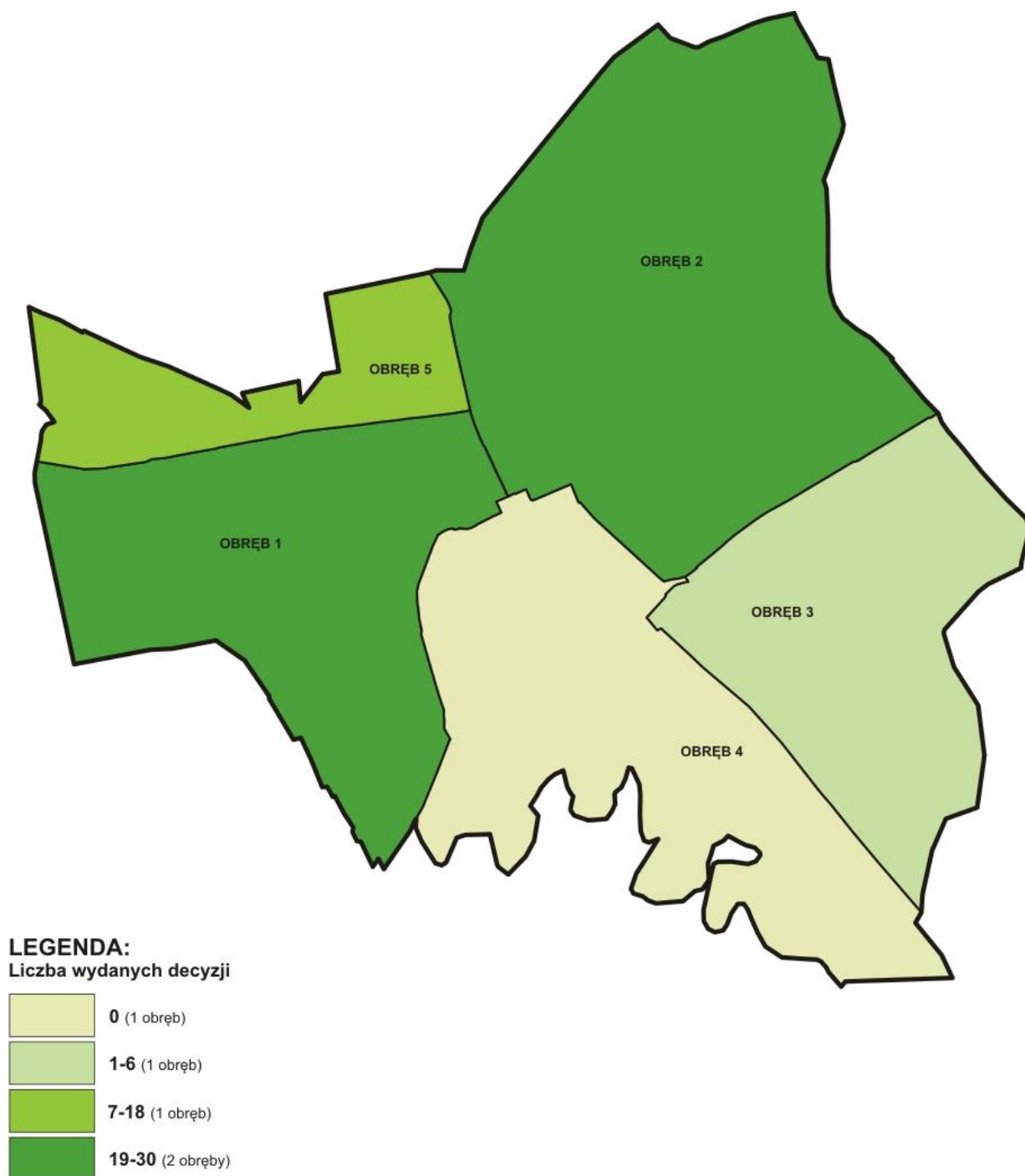
Drugi widoczny trend, to zabudowa terenów atrakcyjnych rekreacyjnie obejmujących obręb Cerkwinek – 8 %, położonych nad jeziorem. W tym przypadku również widoczne są działania, zmierzające do uzyskania jak największej liczby nieruchomości o niewielkich powierzchniach, w celu podniesienia ich wartości. Często zdarza się, że podziały geodezyjne tych nieruchomości prowadzą do niekontrolowanego rozprzestrzeniania się zabudowy na terenach cennych przyrodniczo i krajobrazowo.

Na poniższym rysunku 6 przedstawiono liczbę wydanych decyzji w poszczególnych obrębach geodezyjnych, natomiast na rysunkach 7 i 8 zobrazowano wydane decyzje na mapach miasta i gminy.

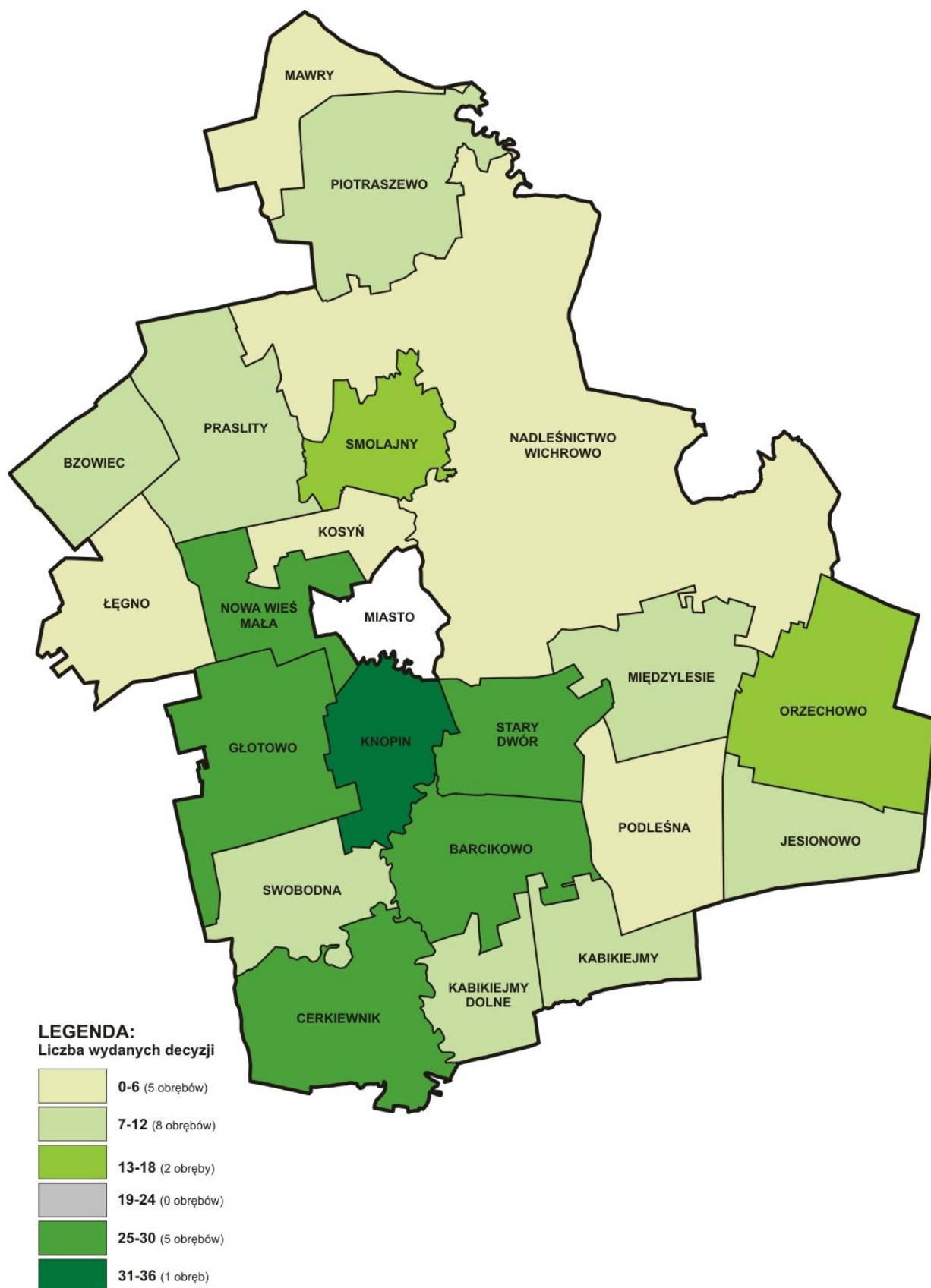
Rysunek 6. Decyzje o warunkach zabudowy z podziałem na obręby



Rysunek 7. Rozmieszczenie decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do obrębów geodezyjnych miasta Dobre Miasto.



Rysunek 8. Rozmieszczenie decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do obrębów geodezyjnych na obszarach wiejskich gminy Dobre Miasto (poza miastem).



3.2. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego stanowią niewielki odsetek wszystkich wydanych decyzji w analizowanym okresie. Najwięcej decyzji celu publicznego wydano w latach skrajnych analizowanego okresu: w 2012 r. – 17 szt., w 2015 r. – 18 szt., natomiast w roku 2013 było ich 14, a w roku 2014 tylko 10.

Rysunek 9. Liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydana w poszczególnych latach



W całym analizowanym okresie najwięcej decyzji wydano w maju (w sumie 9) oraz w listopadzie i grudniu (w sumie po 7), najmniej w lutym (w sumie 2). Średnio wydawano około 1 decyzję miesięcznie, jednakże w latach 2013 i 2014 zdarzały się dłuższe okresy, w których nie wydano żadnej decyzji.

Tabela 8. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z podziałem na poszczególne miesiące i lata

TERMIN	2012	2013	2014	2015	RAZEM
Styczeń	0	3	0	0	3
Luty	0	0	1	1	2
Marzec	1	2	1	1	5
Kwiecień	2	0	0	1	3
Maj	2	2	3	2	9
Czerwiec	0	3	1	0	4
Lipiec	2	0	0	3	5
Sierpień	1	0	1	3	5
Wrzesień	3	0	0	2	5
Październik	3	0	0	1	4
Listopad	2	2	1	2	7
Grudzień	1	2	2	2	7
RAZEM	17	14	10	18	59
Max	3	3	3	3	12
Min	0	0	0	0	0
Średnia	1,4	1,2	0,8	1,5	1,2

Rysunek 10. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z podziałem na poszczególne miesiące i lata



Analizując rodzaj inwestycji, najwięcej decyzji wydano na budowę, rozbudowę lub przebudowę sieci elektroenergetycznych i oświetleniowych – 39 sztuk w analizowanym okresie co stanowi 63 %.

15 % stanowiły decyzje dotyczące sieci wodociągowo-kanalizacyjnych, gazowych i ciepłowniczych, a 11 % to inwestycje drogowe. 3 decyzje wydano dla inwestycji związanych ze sportem, rekreacją i edukacją, a po 2 dotyczyły telekomunikacji oraz regulacji i utrzymania wód.

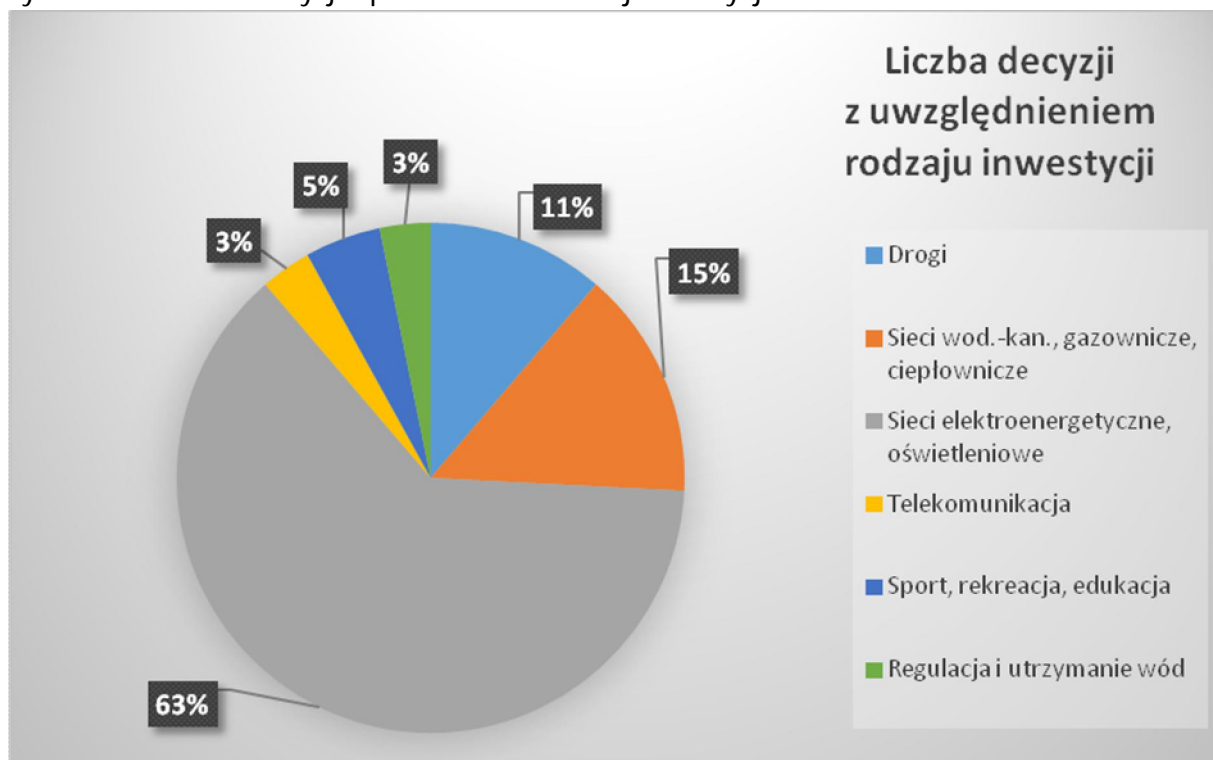
Tabela 9. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z uwzględnieniem rodzaju inwestycji

Lp.	Typ inwestycji	Liczba decyzji na obszarze miasta [szt.]	Liczba decyzji na obszarze wiejskim (poza miastem) [szt.]	Liczba decyzji ogółem [szt.]	Udział [%]
1	Drogi	1	6	7	11
2	Sieci wod.-kan., gazowe, ciepłownicze	3	6	9	15
3	Sieci elektroenergetyczne, oświetleniowe	6	33	39	63
4	Telekomunikacja	0	2	2	3
5	Sport, rekreacja, edukacja	2	1	3	5
6	Regulacja i utrzymanie wód	0	2	2	3
RAZEM		12	50	62	100

Przewaga decyzji związanych z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną świadczy o stałym rozwoju zaplecza infrastrukturalnego i wiąże się z rozprzestrzenianiem jednostek osadniczych.

Na poniższym rysunku 11 przedstawiono graficznie strukturę wydanych decyzji z uwzględnieniem podziału na typ inwestycji.

Rysunek 11. Liczba decyzji z podziałem na rodzaj inwestycji



Analiza ilości wydanych decyzji w poszczególnych obrębach na obszarze miasta prowadzi do wniosku, że zdecydowanie więcej decyzji wydano w obrębach 1, 2 i 5, na których istnieje najmniejsze pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, natomiast w obrębach 3 i 4 wydano po 1 decyzji, co wiąże się z faktem, że obręby te z uwzględnieniem terenu doliny rzeki Łyny i Małej Łyny (w obrębie 4) posiadają największe pokrycie planami miejscowymi.

Rozpatrując ilość decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w kontekście poszczególnych obrębów na obszarze wiejskim gminy, można stwierdzić, iż wielkości te rozkładają się dość równomiernie. Tylko w 3 obrębach nie wydano żadnej decyzji w analizowanym okresie, tj. w Mawrach, Praslitach i Kabikiejmach. Najwięcej decyzji wydano w obrębie Cerkiewnik – 6 szt., co stanowi 10 % całości. Ponadto dużo decyzji wydano w Smolajnach, Barcikowie i Starym Dworze bo po 5 sztuk, co stanowi po 8 % całości. W pozostałych obrębach te ilości kształtowały się w przedziale od 1 do 4 szt. Średnio wydawano około 3 decyzji dla każdego obrębu.

W tabeli 10 przedstawiono liczbę wydanych decyzji w poszczególnych obrębach geodezyjnych.

Tabela 10. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w poszczególnych obrębach geodezyjnych

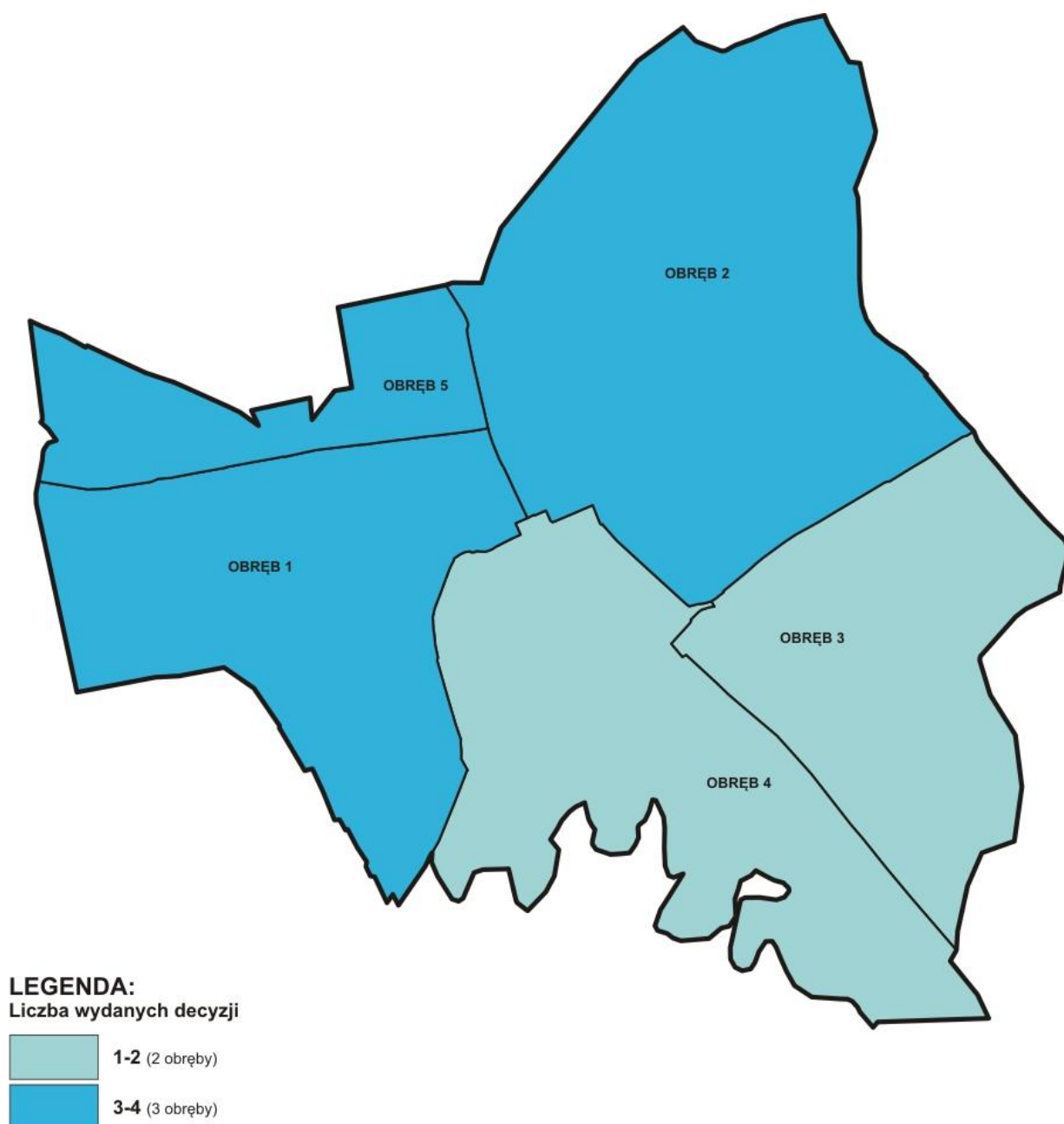
Lp.	Obręb	Liczba decyzji [szt.]	Udział [%]
OBSZAR MIEJSKI		12	19
1	obręb 1	4	5
2	obręb 2	3	5
3	obręb 3	1	2
4	obręb 4	1	2
5	obręb 5	3	5
OBSZAR WIEJSKI		50	81
1	Mawry	0	0
2	Piotraszewo	2	3
3	Bzowiec	1	2
4	Praslity	0	0
5	Smolajny	5	8
6	Nadleśnictwo Wichrowo	2	3
7	Łęgno	2	3
8	Nowa Wieś Mała	3	5
9	Kosyń	2	3
10	Głotowo	3	5
11	Knopin	4	6
12	Stary Dwór	5	8
13	Międzylesie	2	3
14	Orzechowo	4	6
15	Swobodna	1	2
16	Barcikowo	5	8
17	Podleśna	1	2
18	Jesionowo	1	2
19	Cerkiewnik	6	10
20	Kabikiejmy Dolne	1	2
21	Kabikiejmy	0	0
RAZEM		62	100

Na poniższym rysunku 12 przedstawiono liczbę wydanych decyzji w poszczególnych obrębach geodezyjnych, natomiast na rysunkach 13 i 14 zobrazowano wydane decyzje na mapach miasta i gminy.

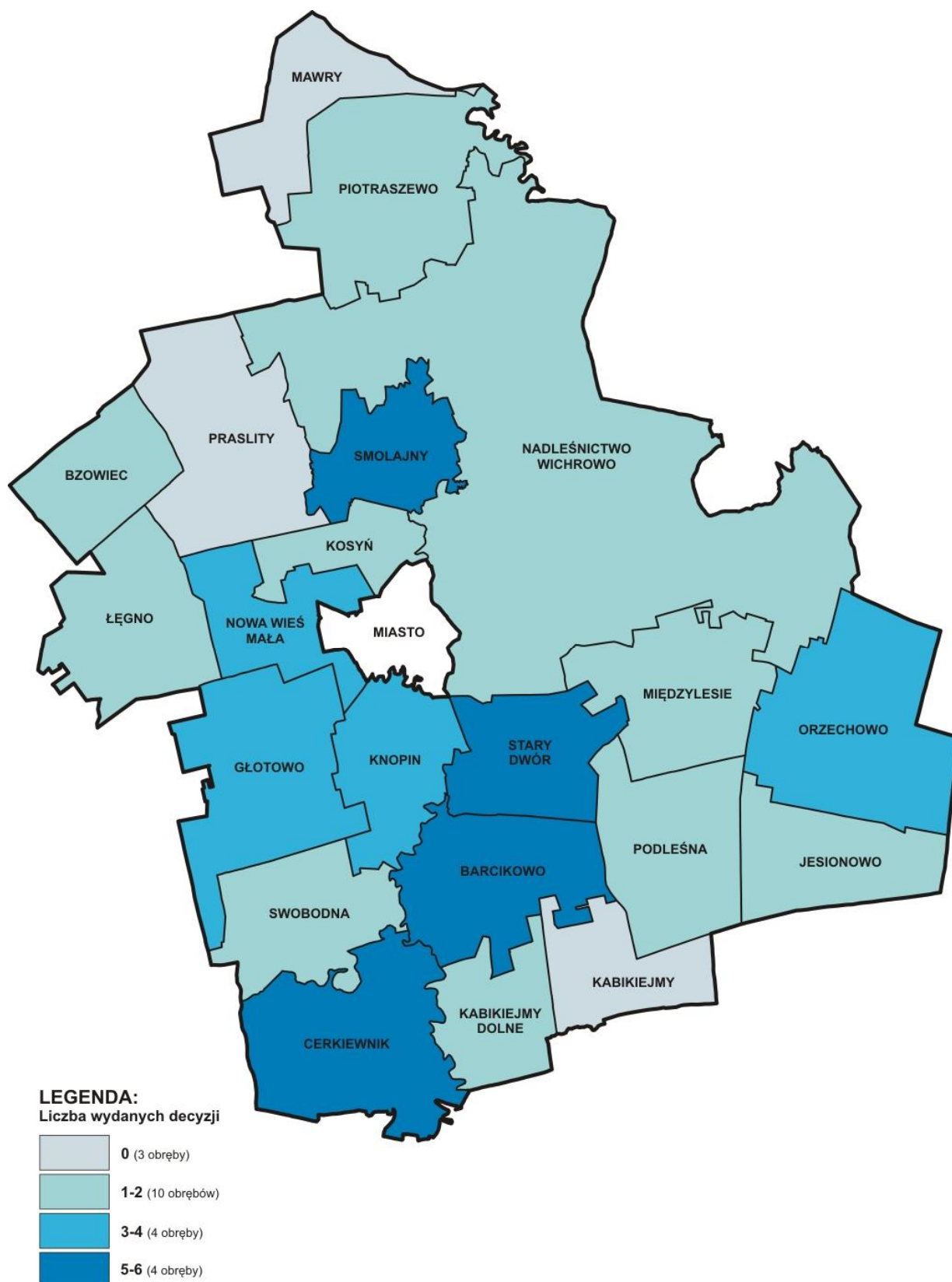
Rysunek 12. Liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z podziałem na obręby geodezyjne



Rysunek 13. Rozmieszczenie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w odniesieniu do obrębów geodezyjnych miasta Dobre Miasto.



Rysunek 14. Rozmieszczenie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w odniesieniu do obrębów geodezyjnych na obszarach wiejskich gminy Dobre Miasto.



PODSUMOWANIE

Dążeniem i głównym celem w kształtowaniu polityki przestrzennej powinna być maksymalna koncentracja zabudowy w ramach istniejących jednostek osadniczych z uwzględnieniem kierunku rozwoju odzwierciedlającym prognozowane zjawiska demograficzne. Realizacja celów związanych z planowaniem przestrzennym wynika z uwzględnienia szeregu uwarunkowań, w tym w szczególności infrastruktury technicznej, komunikacyjnych, społecznych i gospodarczych. Kierunki ustalone w dokumentach planistycznych warunkują odpowiedni rozwój całej gminy. Niezwykle istotne jest nie tylko przyjęcie odpowiedniej polityki przestrzennej, ale również konsekwentne jej realizowanie. Ograniczanie rozprzestrzeniania się zabudowy ma bardzo duże znaczenie w procesie finansowania inwestycji infrastrukturalnych. Uwzględnienie rozwoju zrównoważonego oraz osiągnięcie ładu przestrzennego może doprowadzić do określenia właściwego kierunku rozwoju. Rozwój zabudowy nie musi oznaczać niekontrolowanego rozprzestrzeniania zabudowy, ale powinien wiązać się z koncentracją w ramach istniejących jednostek osadniczych.

Przeprowadzona analiza w zakresie planów miejscowych wskazała, że aktualnie ok. 25% obszaru miasta jest objęte tymi dokumentami, natomiast w przypadku obszarów wiejskich pokrycie planami miejscowymi jest znacznie mniejsze i obejmuje zaledwie ok. 1,3% powierzchni gminy. W trakcie prac kadencji Rady Miejskiej w latach 2010 – 2014 uchwalono łącznie pięć planów miejscowych – cztery w granicach administracyjnych miasta, w tym trzy obejmowały zmiany planów, natomiast jeden na obszarze wiejskim gminy w rejonie wsi Barcikowo.

Roczne wydatki budżetowe związane z planowaniem przestrzennym poniesione przez Gminę w latach 2012 – 2015 wyniosły, w odniesieniu do poszczególnych lat około: 126.192 zł, 82.051 zł, 82.037 zł, 13.750 zł.

Wyniki przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Dobre Miasto oraz wyniki analizy aktualności studium i planów miejscowych dają podstawy do sformułowania wniosków oraz możliwości podjęcia następujących działań dotyczących:

A) STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Uchwalone Uchwałą Nr XVIII/129/2011 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 15 grudnia 2011 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobre Miasto należy uznać za nieaktualne, ze względu na zmianę przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zmiany uwarunkowań rozwoju gminy, w związku z powyższym rekomenduje się podjęcie prac nad zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobre Miasto;

B) MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Większość obowiązujących planów miejscowych w kontekście ich aktualności w odniesieniu do zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy należy uznać za aktualne (z wyjątkiem rekomendowanych do częściowej lub całościowej zmiany zawartych w tabeli 4 pod poz. 1, 2, 13, 16, 17, 18, 19).

Zaleca się zintensyfikowanie działań w zakresie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zarówno na obszarze miasta jak i gminy, prowadzące do

znacznego zwiększenia powierzchni terenów pokrytych planami miejscowymi.

Rekomenduje się konieczność zwiększenia dotychczasowego tempa opracowywania planów miejscowych, w tym w szczególności systematyczne opracowywanie planów miejscowych z podziałem na etapy lub fragmenty, aby docelowo pokryć cały obszar miasta oraz położone na obszarze gminy miejscowości objęte największym ruchem inwestycyjnym.

C) DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY ORAZ DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Duża liczba wydanych decyzji lokalizacyjnych zarówno na terenie miasta (87 sztuk) jak i gminy (353 sztuki) świadczy o znaczącej presji inwestycyjnej w samym mieście oraz niektórych miejscowościach gminy i niewystarczającym pokryciu powierzchni miasta i gminy planami miejscowymi, co w konsekwencji może prowadzić do realizacji inwestycji zaburzających ład przestrzenny. Wobec powyższego, koniecznym jest niezwłoczne dążenie do pełnego pokrycia obszaru miasta planami zagospodarowania przestrzennego oraz tych miejscowości lub obszarów gminy na których występuje największa presja inwestycyjna.

Realizacja planu miejscowego dla obszaru miasta i poszczególnych, wymagających tego obszarów oraz miejscowości skutkować będzie pozytywnym oddziaływaniem zarówno na przestrzeń jak i rozwój gospodarczy, ponieważ plan miejscowy systematyzuje i precyzyjnie określa zasady inwestowania na kluczowych obszarach miasta i gminy, a poza tym jest aktem prawa miejscowego, który znacznie „szerzej” określa zasady zabudowy i zagospodarowania niż decyzja administracyjna, w związku z czym polityka przestrzenna miasta i gminy w zakresie lokalizacji poszczególnych inwestycji powinna być realizowana głównie na podstawie przepisów prawa miejscowego, czyli miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a nie na podstawie administracyjnych decyzji lokalizacyjnych o warunkach zabudowy lub o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY DOBRE MIASTO

Jednym z elementów polityki przestrzennej władz miasta i gminy powinno być podejmowanie działań mających na celu usuwanie niedostatków w zagospodarowaniu przestrzennym. Aktywność władz powinna być ukierunkowana na zwiększanie wrażliwości społeczności lokalnej na problemy związane z kształtowaniem tożsamości i wizerunku miasta i gminy. Działania w tym zakresie nie powinny jednak zdominować przedsiębiorczości władz w wykorzystywaniu potencjałów miasta i gminy oraz pojawiających się szans rozwojowych. Realizowana polityka przestrzenna jest dopełnieniem i przestrzennym odzwierciedleniem strategii rozwoju gminy, w najszerszym tego pojęcia znaczeniu. Wyraża się to w przedsięwzięciach administracyjnych, gospodarczych i społecznych podejmowanych w codziennej działalności samorządu.

Działania związane ze sporządzaniem planów miejscowych powinny się skupić głównie na dwóch aspektach. Pierwszym z nich jest uporządkowanie terenów już zainwestowanych, częściowo zabudowanych. Plany te muszą mieć charakter regulacyjny, uwzględniający tzw. „dobre sąsiedztwo”. Granice planu powinny obejmować nie tylko konkretny obszar, ale również strefę buforową w celu ujęcia strefy przejściowej, poprzez zastosowanie stopniowania zarówno intensywności jak i funkcji terenów.

Drugi rodzaj terenów wskazanych do opracowania planów miejscowych to obszary dotychczas niezainwestowane. Plany miejscowe dla tego typu terenów powinny kłaść nacisk na obsługę komunikacyjną i wyposażenie w infrastrukturę techniczną oraz dostosowanie sposobu przyszłego zagospodarowania i zabudowy do występujących uwarunkowań.

Biorąc pod uwagę wyniki niniejszej analizy, a także toczący się proces legislacyjny nad zmianą przepisów urbanistycznych i budowlanych, czyli Kodeksem urbanistyczno-budowlanym proponuje się wprowadzenie do wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych niżej wymienionych obszarów:

- 1) na obszarze miasta zaleca się jako priorytetowe opracowanie planów miejscowych dla terenów na których występuje największy ruch inwestycyjnym oraz dla terenów których projektowana zabudowa i sposób zagospodarowania oraz użytkowania mogą powodować lokalne konflikty, obejmujących:
 - a) tereny działalności gospodarczej wraz z terenami zabudowy mieszkaniowej położone pomiędzy ulicami Jeziorańską, Cmentarną, Olsztyńską i granicą administracyjną miasta,
 - b) tereny działalności gospodarczej, w tym usługowej położone w zachodniej i północno-zachodniej części miasta wraz z terenami śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej i usługowej położone wzdłuż ulicy Fabrycznej i torów klejowych, pomiędzy zachodnią i północno-zachodnią granicą miasta a ulicami Zwycięstwa i Wojska Polskiego,
 - c) tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej położone w północnej części osiedla Przysiółek Górny pomiędzy lasem (od północy), granicą miasta (od wschodu), zabudową zagrodową (od zachodu) i istniejącą zabudową mieszkaniową (od południa),
- 2) centrum miasta Dobre Miasto (uzupełnienie istniejącego stanu planistycznego) – w celu zapewnienia odpowiednio wysokiej jakości funkcjonalnej i estetycznej

- planowanych inwestycji gwarantujących właściwe połączenie i koegzystencję zabudowy współczesnej i tradycyjnej sukcesywnie podnoszącej rangę miasta,
- 3) położonych na styku oraz w sąsiedztwie miasta terenów o dużej presji inwestycyjnej wskazanych w obecnym studium jako kierunki rozwoju działalności gospodarczej obejmujące zabudowę produkcyjną, usługową i handlową oraz mieszkaniową o niskiej intensywności – w celu zabezpieczenia ładu przestrzennego i zapewnienia możliwie najwyższych standardów przestrzeni przyszłym mieszkańcom i użytkownikom,
 - 4) położonych na obszarze miasta i gminy wymagających przekształceń i rehabilitacji oraz działań rewitalizacyjnych, które powinny w szczególności uwzględniać tereny zieleni urządzonej, parkingi, przestrzenie publiczne oraz usługi, w tym użyteczności publicznej – podjęte działania projektowe i realizacyjne powinny dążyć do podniesienia jakości przestrzeni oraz komfortu życia mieszkańców i użytkowników,
 - 5) zlokalizowanych na obszarze miasta i gminy objętych planami miejscowymi rekomendowanymi do częściowej lub całościowej zmiany – zawartymi w tabeli 4 analizy, które ze względu na zmianę uwarunkowań wymagają przystąpienia do zmiany,
 - 6) obejmujących sukcesywnie poszczególne wsie, w skład których powinny wchodzić tereny zabudowane i tereny kierunkowego rozwoju zabudowy określone w studium – w celu zachowania i zagwarantowania ładu przestrzennego,
 - 7) o nasilonej presji inwestycyjnej, w tym obszarów z największą liczbą wydanych decyzji o warunkach zabudowy – ze względu na konieczność zapewnienia odpowiedniego standardu wyposażenia w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną oraz zagospodarowania przestrzeni, szczególnie publicznej,
 - 8) o dużym potencjale rozwojowym obejmującym, w szczególności tereny położone w obrębach Knopin, Stary Dwór, Głotowo, Barcikowo, Kabikiejmy Dolne, Cerkiewnik, Nowa Wieś Mała, Smolajny (zgodnie z ustaleniami studium),
 - 9) związanych z obsługą ruchu turystycznego w rejonach jeziora Limajno, w szczególności w zakresie terenów położonych bezpośrednio nad jeziorem, przy uwzględnieniu zasad rozwoju zrównoważonego,
 - 10) dla których obowiązkowe jest sporządzenie planu na podstawie przepisów odrębnych, w tym określonych w studium – obejmujących obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznych,
 - 11) dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobre Miasto.

Reasumując powyższe należy stwierdzić, że realizacja planów miejscowych dla obszaru miasta niewątpliwie skutkować będzie pozytywnym oddziaływaniem zarówno na przestrzeń jak i rozwój gospodarczy. Akt prawa miejscowego jakim jest plan zagospodarowania systematyzuje i precyzyjnie określa zasady inwestowania na terenach miasta. Charakter miasta można zachować poprzez właściwe ukierunkowanie skali i formy projektowanej zabudowy, co gwarantują precyzyjne zapisy planu. W przypadku braku planu miejscowego, istnieje duże zagrożenie realizacji inwestycji dysharmonijnych, zaburzających ład przestrzenny. Plany miejscowe lub ich zmiany należy wykonywać systematycznie dla poszczególnych terenów ze szczególnym uwzględnieniem kontekstu miejsca i bezpośredniego sąsiedztwa.

Należy podjąć działania polegające na przekształceniach funkcjonalnych dotyczących obszarów zdegradowanych, wymagających przekształceń i działań rewitalizacyjnych. Obiekty i obszary po byłych państwowych gospodarstwach rolnych należy objąć szczególną uwagą. Szansą na realny rozwój może być opracowanie planów miejscowych, w których zostaną określone ramy możliwych działań inwestycyjnych, tym bardziej że tereny te położone są często w atrakcyjnych lokalizacjach. Ponadto znaczna część obiektów położona jest w otoczeniu gruntów niezabudowanych oraz gruntów rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych, w związku z czym należy rozważyć również możliwość przywrócenia części tych terenów do kategorii gruntów użytkowanych rolniczo.

Wskazana jest również szczegółowa analiza możliwości realizacji planów miejscowych w celu wyłączenia terenów z zabudowy. W ten sposób możliwa jest właściwa ochrona obszarów cennych przyrodniczo, położonych wzdłuż korytarzy ekologicznych, w tym rzeki Łyny, wokół zadrzewień i zbiorników wodnych. Walory przyrodnicze i krajobrazowe chronione są głównie poprzez utworzone formy ochrony przyrody, w tym obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000 oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy, których nakazy, zakazy i ograniczenia będą respektowane również w planach miejscowych, co skutkować będzie właściwą ochroną ekosystemów cennych przyrodniczo. Opracowania planistyczne zagwarantują zachowanie odpowiednich proporcji pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę, głównie rekreacyjno-turystyczną, a terenami zieleni naturalnej i leśnej. Niekontrolowana presja inwestycyjna na obszarach cennych przyrodniczo może spowodować przekroczenie możliwości regeneracyjnych środowiska, a co za tym idzie może zagrozić stabilności ekosystemów, przy czym należy pamiętać, że negatywne skutki dla mieszkańców może wywołać zarówno niedostateczna jak i nadmierna ochrona przyrody.

Aspektem wymagającym uwagi jest również dążenie do zachowania na obszarach wiejskich charakterystycznych, dobrze zachowanych i typowych dla regionu (gminy) siedlisk rolniczych, które w ostatnich latach podlegają nieodwracalnemu niszczeniu poprzez degradację zabudowy oraz niekontrolowane, chaotyczne i złe podziały gruntów rolnych. Ochroną należałoby objąć nie tylko układ budynków w zagrodzie, ich gabaryty, proporcje, intensywność zabudowy, ale także kolorystykę i zastosowane materiały na elewacjach i dachach. Zjawiskiem negatywnym jest stopniowe rozlewanie niekontrolowanej zabudowy wokół istniejących budynków zagrodowych. Problemem jest również jakość rozwiązań architektonicznych dotyczących nowej zabudowy, wynikająca z braku zrozumienia i poszanowania lokalnej tradycji architektonicznej i budowlanej. Przykłady nowej dysharmonijnej zabudowy, nie uwzględniającej zupełnie kontekstu lokalnej architektury są już dosyć częste i szczególnie widoczne w tradycyjnych do tej pory obszarach zabudowy wiejskiej. Ponadto, w celu zachowania unikalnego charakteru niektórych miejscowości należy szczegółowo przeanalizować możliwość realizacji planów miejscowych dla terenów otaczających wsie mających za zadanie wyłączenie możliwości zabudowy poza terenami wskazanymi w studium jako kierunki rozwoju zabudowy. Realizacja tego typu planów miejscowych ma co najmniej dwa pozytywne skutki – pierwszy to ograniczenie niekontrolowanej zabudowy, a drugi to intensyfikacja zabudowy wokół rdzenia miejscowości. W związku z powyższym, w przypadku realizacji nowych planów miejscowych lub zmian już istniejących należy zwrócić szczególną uwagę na kontynuację tradycyjnej zabudowy jak i położyć nacisk na odnalezienie wartości w nowoczesnej architekturze, gdyż zachowanie charakteru miasta i gminy nie oznacza kopiowania historycznej zabudowy, a raczej

nawiązywania do niej.

W wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie ustala się precyzyjnego harmonogramu realizacji poszczególnych planów, należy natomiast przyjąć, że zasadność sporządzenia planów miejscowych powinna wynikać ze szczegółowej analizy uwarunkowań oraz potrzeb gminy i jej mieszkańców.

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobre Miasto oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Dobre Miasto.

Obowiązek oceny aktualności opracowań planistycznych wynika z przepisów ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ocenę taką sporządza się przynajmniej raz na czas trwania kadencji rady.

Burmistrz Dobrego Miasta sporządził "Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Dobre Miasto", w której zawarto ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobre Miasto oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na terenie miasta i gminy Dobre Miasto, ocenę postępu w opracowywaniu miejscowych planów oraz wieloletni program ich sporządzania. Opracowanie uzyskało pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Biskupcu.