

**UCHWAŁA NR 175/XXXI/2016
RADY GMINY MAŁKINIA GÓRNA**

z dnia 21 grudnia 2016 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) w związku z art. 32 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Po zapoznaniu się z przeprowadzoną przez Wójta Gminy Małkinia Górna analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Małkinia Górna w latach 2012 – 2015 (z uwzględnieniem części roku 2016), pozytywnie zaopiniowanej przez Gminną Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną, stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały stwierdza się:

- 1) nieaktualność Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Małkinia Górna przyjętego uchwałą nr 15a/IV/2002 z dnia 30.12.2002r.,
- 2) nieaktualność Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miejscowości Małkinia Górna, Uchwała Nr 146/XXV/97 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 18.08.1997 r.,
- 3) nieaktualność Zmiany Nr 1 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miejscowości Małkinia Górna obejmującej wieś Zawisty Nadbużne, Uchwała Nr 185/XXXIII/2002 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 14.06.2002 r.,
- 4) częściową nieaktualność Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Małkinia Górna obejmującego obręb Grądy i Poniatowo, Uchwała Nr 216/XXXVI/2006 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 31.06.2006 r.,
- 5) częściową nieaktualność Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Małkinia Górna - Uchwała Nr 217/XXXVI/2006 oraz Uchwała Nr 218/XXXVI/2006,
- 6) aktualność pozostałych obowiązujących Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego,
- 7) w każdym z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego są dopuszczalne zmiany wynikające ze zmiennych potrzeb inwestycyjnych (np. właścicieli, użytkowników), o ile nie naruszają ustaleń studium i przepisów odrębnych.

§ 2. Przyjmuje się wnioski wynikające z opracowanej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Małkinia Górna, zawarte w załączniku do niniejszej uchwały

§ 3. Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Małkinia Górna w latach 2012 – 2015 (z uwzględnieniem części roku 2016), stanowią załącznik Nr 1 oraz Nr 2 do uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Małkinia Górna.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Nietubyc

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 175/XXXI/2016
Rady Gminy Małkinia Górna
z dnia 21 grudnia 2016 r.

**ANALIZA ZMIAN
W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM
GMINY MAŁKINIA GÓRNA
W LATACH 2012-2015
(z uwzględnieniem części roku 2016)**



Małkinia Górna, listopad 2016

Spis treści

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE OPRACOWANIA	3
2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.....	3
3. ZAKRES OPRACOWANIA	5
4. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA I PODSTAWOWE INFORMACJE O OBSZARZE OPRACOWANIA.....	6
5. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY.....	10
5.1. ZMIANY WYNIKAJĄCE Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ORAZ INNYCH DOKUMENTÓW ZWIĄZANYCH Z POLITYKĄ PRZESTRZENNĄ GMINY	10
5.2. ZMIANY WYNIKAJĄCE Z USTANOWIENIA FORM OCHRONY PRZYRODY	10
5.3. ZMIANY WYNIKAJĄCE Z UDOKUMENTOWANIA ZŁÓŻ KOPALIN	11
5.4. ZMIANY WYNIKAJĄCE Z USTANOWIENIA STREF ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO	12
5.5. ZMIANY WYNIKAJĄCE Z UWARUNKOWAŃ ŚRODOWISKOWYCH.....	12
5.6. ZMIANY W ZAKRESIE UTRZYMANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I OCHRONY KRAJOBRAZU	12
5.7. POTENCJALNE ZMIANY WYNIKAJĄCE Z WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	13
5.8. ZMIANY WYNIKAJĄCE Z WYDANYCH DECYZJI O LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO	25
5.9. ANALIZA DECYZJI O POZWOLENIE NA BUDOWĘ.....	27
5.10. ZAGADNIENIA PROBLEMOWE ORAZ KONFLIKTY PRZESTRZENNE.....	34
6. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MAŁKINIA GÓRNA W ŚWIETLE OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW – UWARUNKOWANIA PRAWNE	44
6.1. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM – WNIOSKI	50
7. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	50
7.1. Analiza pokrycia terenu gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	50
7.2. Aktualność planów względem przepisów prawa	53
7.3. Zgodność planów z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.....	65
8. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU MPZP.....	67
9. POTENCJALNE ZMIANY KTÓRE MOGĄ WYNIKAĆ ZE ZŁOŻONYCH WNIOSKÓW O ZMIANĘ MPZP i SUIKZP A POTRZEBAMI I MOŻLIWOŚCIAMI ROZWOJU GMINY	68
10. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MPZP	70
11. WYNIKI ANALIZY	71

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE OPRACOWANIA

Zgodnie z art. 32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz.778), w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, Wójt Gminy dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium z uwzględnieniem wydanych decyzji administracyjnych oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych. Następnie, zgodnie z art.32 ust.2 ww. ustawy, Wójt Gminy przekazuje Radzie Gminy wyniki przeprowadzonych analiz co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne w całości lub w części, podejmuje działania umożliwiające zmianę studium lub planów miejscowych. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa powyżej, Rada Gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art.10 ust. 1 i 2, art.15 oraz art.16 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wypełniając ustawowy obowiązek zawarty w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu oceny aktualności planów miejscowych i studium dokonano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, oceniono postępy w opracowaniu planów miejscowych, przeprowadzono analizę wniosków w sprawie zmiany planów oraz opracowano wieloletni program ich sporządzania.

Dokonane analizy umożliwiają uzyskanie odpowiedzi, czy obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i studium są aktualne, czy też wymagają zmian.

2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Małkinia Górna (zwanej dalej analizą), jest ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego tj.:

- 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Małkinia Górna przyjęte uchwałą nr 15a/IV/2002 z dnia 30.12.2002r.**
- 2. Obowiązujące Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego, w tym:**
 - 1) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Małkinia Górna; uchwała Nr 146/XXV/97 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 18.08.1997 r. ogł. W Dz. Urz. Woj. Ostrołęckiego Nr 16 z dnia 10.10.1997 r., poz. 78,**
 - 2) Zmiana Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Małkinia Górna obejmującego wieś Zawisty Nadbużne uchwała Nr 185/XXXIII/2002**

Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 14.06.2002 r. ogł. w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 178, poz. 3987, z dnia 07.07.2002 r.,

- 3) **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna obejmujący obręb Grądy i Poniatowo;** uchwała Nr 216/XXXVI/2006 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 31.06.2006 r. ogł. w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 111 z dnia 13.06.2006 r., poz. 3644,
- 4) **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna obejmujący obręb Kielczew;** uchwała Nr 217/XXXVI/2006 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 31.03.2006 r. ogł. w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 111 z dnia 13.06.2006 r., poz. 3645,
- 5) **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna obejmujący obręb Prostyń;** uchwała Nr 218/XXXVI/2006 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 31.03.2006 r. ogł. w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 111 z dnia 13.06.2006 r., poz. 3646,
- 6) **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna obejmujący obręb Orło i Błędnica;** uchwała Nr 219/XXXVI/2006 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 31.03.2006 r. ogł. w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 111 z dnia 13.06.2006 r., poz. 3647,
- 7) **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna obejmujący obręb Zawisty Podleśne;** uchwała Nr 220/XXXVI/2006 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 31.03.2006 r. ogł. w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 111 z dnia 13.06.2006 r., poz. 3648,
- 8) **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna (obwód geodezyjny Poniatowo, działki ewid. 511, 512, 513 i 514);** uchwała Nr 92/XVII/08 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 04.02.2008 r. ogł. w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 48 z dnia 08.04.2008 r., poz. 1718,
- 9) **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna (obwód geodezyjny Grądy, działki ewid. 1208/1, 1208/2, 1209);** uchwała Nr 96/XVII/08 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 10.03.2008 r. ogł. w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 48 z dnia 08.04.2008 r., poz. 1719,
- 10) **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna (obwód geodezyjny Zawisty Podleśne, działki nr ewidencyjny 711 i 712);** uchwała Nr 215/XXXVI/2010 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 29.03.2010 r. ogł. w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 106 z dnia 26.05.2010 r., poz. 2088,
- 11) **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna (obwód geodezyjny Zawisty Podleśne, działki nr ewid. 617/1 i 617/2);** uchwała Nr 24/VII/2015 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 26.02.2015r. ogł. w w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 03.04.2015 r., poz. 3052,

- 12) **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna – obszar położony w rejonie istniejącego cmentarza;** uchwała Nr 100/XVIII/2015 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 30.12.2015 r. ogł. w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 05.02.2016 r., poz. 1128.

3. ZAKRES OPRACOWANIA

Analiza odnosi się do Gminy Małkinia Górna w jej granicach administracyjnych. Dane wzięte do analizy dotyczą okresu 2012-2015 wraz z częścią decyzji administracyjnych wydanych do października 2016 r. Jednakże ze względu na ciągły charakter zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wzięto również pod uwagę wcześniejsze lata.

Merytoryczny zakres Oceny aktualności wynika z podstawy prawnej i obejmuje analizy:

- zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy - w szczególności wynikających z wydanych decyzji administracyjnych (rozdział 4);
- aktualności zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna z obowiązującymi przepisami, w tym przede wszystkim z art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami szczególnymi i odrębnymi (rozdział 5);
- analiza pokrycia terenu gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (rozdział 6.1);
- aktualności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z obowiązującymi przepisami, w tym przede wszystkim z art. 15 i art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami szczególnymi i odrębnymi (rozdział 6.2),
- zgodności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna (rozdział 6.3);
- postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (rozdział 6.4);
- wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA I PODSTAWOWE INFORMACJE O OBSZARZE OPRACOWANIA

Gmina Małkinia Górna leży w północno-wschodniej części województwa mazowieckiego, w powiecie ostrowskim. Zajmuje powierzchnię 134,08 km². Stanowi to 0,38 % powierzchni województwa mazowieckiego i 11 % powierzchni powiatu ostrowskiego. Obszar gminy graniczy od północy z gminą wiejską Ostrów Mazowiecka oraz gminą miejską o tej samej nazwie, od wschodu z gminą Zaręby Kościelne, od południa z gminami Sadowne, Kosów Lacki oraz Ceranów, od zachodu z gminą Brok.

Liczba ludności na koniec 2015 r. wynosiła 11.852 mieszkańców co stanowi 16,0 % liczby ludności powiatu ostrowskiego i 0,22 % liczby ludności województwa mazowieckiego.

Gmina Małkinia Górna oddalona jest ok. 100km od Warszawy w kierunku wschodnim. Gmina ma charakter rolniczo - przemysłowy z wyjątkowymi walorami krajobrazowymi i przyrodniczymi, stwarzającymi warunki rozwoju turystyki i rekreacji. Na terenie gminy w głównej mierze rozwija się rolnictwo, przetwórstwo, przemysł, handel oraz usługi.

Położenie w obszarze funkcjonalnym „Zielonych Płuc Polski” nadaje jej cechę gminy o wysokich walorach ekologicznych. Przez teren gminy przepływa rzeka Bug, jedna z nielicznych rzek w Europie, która niemal na całej swojej długości posiada naturalnie meandrujące koryto.

Pod względem komunikacyjnym Małkinia Górna stanowi ważny węzeł kolejowy, leżący na szlaku komunikacyjnym wschód-zachód (Moskwa-Warszawa-Berlin). Przez jej obszar przebiegają ważne drogi wojewódzkie:

- Droga nr 627 – Ostrołęka – Sokołów Podlaski;
- Droga nr 694 – Wyszaków – Brok – Małkinia Górna – Nur. Droga jest trasą tranzytową w kierunku Ciechanowiec – Bielsk Podlaski – Białowieża.

Gmina posiada w miarę równomierną strukturę jednostek osadniczych wzbogaconych usługami z wyraźnie wyróżniającą się częścią przemysłową w północnej części gminy.

Dysponuje dobrze rozwiniętą infrastrukturą techniczną w postaci: sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, energetycznych oraz systemem telekomunikacyjnym. Istotne jest, że gmina posiada zmodernizowaną oczyszczalnię ścieków, nie ma żadnych problemów z utylizacją odpadów stałych, dlatego m.in. atutem gminy jest ekologicznie czyste powietrze, a położenie gminy w obszarze "Zielonych Płuc Polski" sprawia, że plody rolne tu wytwarzane są najwyższej jakości.

Tabela 1 Charakterystyka funkcji mieszkaniowo-usługowo-produkcyjnych poszczególnych sołectw gminy Małkinia Górna

L.p.	Nazwa miejscowości	Charakterystyka funkcji
1.	Małkinia Górna	Miejscowość gminna, jest ośrodkiem obsługi ludności i rolnictwa średniego zasięgu dla całego obszaru gminy. Zabudowa różnorodna: mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, zagrodowa, usługowa i produkcyjna. Małkinia Górna spełnia rolę centrum administracyjnego gminy, tu mieszczą się wszystkie instytucje, urzędy i organizacje gminne. W Małkini Górnej zlokalizowane jest jedno przedszkole, dwie Szkoły Podstawowe, dwa Gimnazja oraz Zespół Szkół im. Stanisława Staszica. Przy Urzędzie gminy działa Ośrodek Pomocy Społecznej. Bezpieczeństwo publiczne zapewnia Komenda Policji i Straż Pożarna.
2.	Błędnica	Wieś rolnicza, częściowo z własnymi usługami. W zakresie usług dla ludności i rolnictwa obsługiwana przez usługi zlokalizowane we wsi Orło. Zabudowa mieszana; zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna
3.	Borowe	Wieś rolnicza, teren zabudowy zagrodowej. Nie występuje funkcja usług. W zakresie usług dla ludności i rolnictwa wieś obsługiwana przez usługi zlokalizowane we wsi Treblinka.
4.	Daniłowo	Wieś usługowo-rolnicza, miejsce lokalizacji usług dla ludności i rolnictwa dla wsi i okolic: Daniłowo, Daniłowo Parcele, Daniłówka. Na terenie wsi występuje mieszana zabudowa mieszkaniowa; zagrodowa i jednorodzinna. Tereny przeznaczone pod realizację rzemiosła uciążliwego z możliwością mieszkań dla obsługi w ramach strefy aktywizacji gospodarczej.
5.	Daniłowo-Parcele	Wieś rolniczo-letniskowa. Zabudowa zagrodowa z dopuszczalną realizacją funkcji letniskowej i rekreacyjnej w ramach istniejącej zabudowy oraz adaptacja budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele wypoczynkowe.
6.	Daniłówka Pierwsza i Daniłówka Druga	Wsie typowo rolnicze. W zakresie usług dla ludności i rolnictwa wieś obsługiwana przez usługi zlokalizowane we wsi Daniłowo i Orło.
7.	Glina	Wieś usługowo-letniskowo-rolnicza. Występuje zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna, która jest wykorzystywana pod funkcję letniskową/rekreacyjną. Lokalizacja usług dla ludności i obsługi rolnictwa dla wsi Glina i Sumiężne.
8.	Grądy	Wieś rolnicza. Teren zabudowy zagrodowej. Na terenie wsi nie występują usługi rolnicze. W zakresie usług dla ludności i rolnictwa wieś obsługiwana przez usługi zlokalizowane we wsi Poniatowo.

- | | | |
|------------|---|---|
| 9. | Kańkowo | Wieś usługowo-rolnicza. Miejsce lokalizacji firm usługowych dla obsługi ludności rolniczej. Południowa część wsi (z zakładami przemysłowymi) stanowi dzielnicę przemysłową i tereny aktywizacji gospodarczej. Poza terenami przemysłowymi wieś Kańkowo to zespół zabudowy mieszanej: zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. |
| 10. | Kiełczew | Wieś usługowo-rolnicza. Miejsce lokalizacji firm dla obsługi rolnictwa. Predyspozycje do rozwoju funkcji letniskowych. Występuje zabudowa mieszana: zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna. |
| 11. | Klukowo | Wieś rolnicza. Zabudowa mieszana. Tereny przewidziane do wypoczynku i rekreacji. W zakresie obsługi ludności i rolnictwa wieś obsługiwana przez usługi zlokalizowane we wsi Małkinia Górna. |
| 12. | Małkinia Dolna i
Małkinia Mała -
Przewóz | Wieś rolnicza. Teren zabudowy mieszanej: zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie obsługi ludności i rolnictwa wieś obsługiwana przez usługi zlokalizowane we wsi Małkinia Górna. |
| 13. | Niegowiec | Wieś rolnicza z zabudową zagrodową oraz w mniejszym stopniu zabudową mieszkaniową jednorodzinna. W zakresie usług dla ludności i rolnictwa wieś obsługiwana przez usługi zlokalizowane we wsi Orło. |
| 14. | Orło | Wieś usługowo-rolnicza. Teren zabudowy mieszanej: zagrodowej, jednorodzinnej nierolniczej oraz zabudowy letniskowej i rekreacyjnej. Usługi zlokalizowane we wsi obsługują rolnictwo we wsi Orło, Daniłówka Druga, Żachy-Pawły, Niegowiec oraz Błędnica |
| 15. | Podgórze-Gazdy | Wieś rolnicza z występującą funkcją letniskową/rekreacyjną - teren pod pole biwakowe z parkingiem i stacją wodną. W zakresie usług dla ludności i rolnictwa wieś obsługiwana przez usługi zlokalizowane w Rostkach Wielkich. Przeważają tereny zabudowy zagrodowej. |
| 16. | Poniatowo | Wieś o charakterze usługowo – rolniczym. Usługi zlokalizowane we wsi Poniatowo, obsługują także wieś Grądy. Teren zabudowy mieszanej: zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. We wsi Poniatowo znajdują się złoża kruszyw, eksploatowane przez zakład produkcji kruszyw. |
| 17. | Prostyń | Wieś o charakterze usługowo – rolniczym. Teren zabudowy mieszanej: zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. |
| 18. | Boreczek | Wieś rolnicza. Teren zabudowy zagrodowej z możliwością przekształcenia w zabudowę mieszkaniową jednorodzinna. W zakresie usług dla ludności i rolnictwa obsługiwana przez usługi zlokalizowane we wsi Treblinka. |

- 19. Rostki-Piotrowice** Wieś rolnicza. Teren zabudowy zagrodowej z rezerwą terenu pod usługi turystyczne. Funkcjonuje gospodarstwo agroturystyczne. W zakresie usług dla ludności i rolnictwa wieś obsługiwana przez usługi zlokalizowane w Rostkach Wielkich.
- 20. Rostki Wielkie** Wieś o charakterze usługowo – rolniczym. Teren zabudowy mieszanej: zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Południowa część położona w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Bug spełnia rolę funkcji wypoczynkowej. Funkcjonuje gospodarstwo agroturystyczne.
- 21. Sumiężne** Wieś rolnicza. Teren zabudowy mieszanej: zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Zabytki architektury drewnianej o wysokiej wartości kulturowej. W zakresie usług dla ludności i rolnictwa wieś obsługiwana przez usługi zlokalizowane we wsi Glina.
- 22. Treblinka** Wieś o charakterze usługowo – rolniczym. Zabytki architektury: młyn wodny z 1926 roku oraz dom kolejowy drewniany z początku XX wieku. Teren zabudowy mieszanej: zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 23. Zawisty Nadbużne** Wieś rolnicza. W zakresie usług dla ludności i rolnictwa wieś obsługiwana przez usługi zlokalizowane w Małkini Górnej. Wieś położona w bezpośrednim sąsiedztwie z centrum administracyjnym gminy. Zakłada się stopniowe przekształcanie zabudowy zagrodowej w zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
- 24. Zawisty Podleśne** Wieś rolnicza. W zakresie usług dla ludności i rolnictwa wieś obsługiwana przez usługi zlokalizowane w Małkini Górnej. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej.
- 25. Żachy-Pawły** Wieś o charakterze rolniczo-letniskowym. W zakresie usług dla ludności i rolnictwa wieś obsługiwana przez usługi zlokalizowane we wsi Orło. Teren istniejącej zabudowy zagrodowej z letniskowej, a także adaptacji istniejącej zabudowy zagrodowej na pod funkcję letniskową. Przewiduje się tereny pod realizację handlu i gastronomii.

5. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

5.1. ZMIANY WYNIKAJĄCE Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ORAZ INNYCH DOKUMENTÓW ZWIĄZANYCH Z POLITYKĄ PRZESTRZENNĄ GMINY

Pod kątem ustaleń studium należy wskazać zmiany wynikające między innymi z poniższych dokumentów:

- Strategii Rozwoju Gminy Małkinia Górna na lata 2016-2022 przyjętej *uchwałą* Nr 114/XIX/2016. Rady *Gminy Małkinia Górna* z dnia 12 stycznia 2016r.
- Strategii Rozwoju Powiatu Ostrowskiego na lata 2013-2022 przyjętej uchwałą nr XXX/236/13 Rady Powiatu w Ostrowi Mazowieckiej z dnia 27 czerwca 2013 r.
- Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030r. przyjętej przez Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwałą Nr 158/13 z dnia 28 października 2013 r.
- Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjętego uchwałą Nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 r.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna ze względu, iż zostało przyjęte w 2002r. nie uwzględnia aktualnych uwarunkowań wynikających z zasad określonych w ww. dokumentach.

Przyjęcie nowych strategicznych dokumentów związanych z polityką przestrzenną gminy skutkuje utratą aktualności zapisów Studium (patrz rozdział 6.). Zmiany dotyczą głównie potrzeby wprowadzenia nowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym. Brak odzwierciedlenia w zawartości Studium wyżej wymienionych programów nie będzie warunkiem koniecznym zmiany studium.

5.2. ZMIANY WYNIKAJĄCE Z USTANOWIENIA FORM OCHRONY PRZYRODY

Europejska Sieć Ekologiczna Natura 2000 jest systemem ochrony zagrożonych składników różnorodności biologicznej kontynentu europejskiego, wdrażanym od 1992r. w sposób spójny pod względem metodycznym i organizacyjnym na terytorium wszystkich państw członkowskich Unii Europejskiej. Celem utworzenia sieci Natura 2000 jest zachowanie zarówno zagrożonych wyginięciem siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt w skali Europy, ale też typowych, wciąż jeszcze powszechnie występujących siedlisk przyrodniczych, charakterystycznych dla 9 regionów biogeograficznych. W Polsce występują 2 regiony: kontynentalny (96 % powierzchni kraju) i alpejski

(4 % powierzchni kraju). Dla każdego kraju określa się listę referencyjną siedlisk przyrodniczych i gatunków, dla których należy utworzyć obszary Natura 2000 w podziale na regiony biogeograficzne.

Podstawą prawną tworzenia sieci Natura 2000 jest dyrektywa Rady 79/409/EWG z dnia 2 kwietnia 1979 roku w sprawie ochrony dzikich ptaków i dyrektywa Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 roku w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory, które zostały transponowane do polskiego prawa, głównie do ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody. Sieć Natura 2000 tworzą dwa typy obszarów:

- 1) obszary specjalnej ochrony ptaków (OSO);
- 2) specjalne obszary ochrony siedlisk (SOO).

Na terenie Gminy Małkinia Górna istnieją następujące obszary, które wymagają aktualizacji w obowiązującym studium:

- Puszcza Biała (OSO, kod PLB140007);
- Dolina Dolnego Bugu (OSO, kod PLB140001);
- Ostoja Nadbużańska (SOO, kod PLH140011).

5.3. ZMIANY WYNIKAJĄCE Z UDOKUMENTOWANIA ZŁÓŻ KOPALIN

Zgodnie z art. 95 ust. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. *Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2011 r. Nr 163 poz. 981 ze zm.)* w terminie do 2 lat od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologicznej obszar udokumentowanego złoża kopaliny wprowadza się do studium. Studium Gminy Małkinia Górnej w pierwotnym rysunku oraz tekście nie posiadało naniesionych wszystkich udokumentowanych złóż kopalin.

Zostały one wprowadzone „Zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2014r. w sprawie wprowadzenia udokumentowanych złóż kopalin do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Małkinia Górna” w formie załącznika graficznego i tekstowego. Dotyczyły następujących obszarów udokumentowanych złóż kopalin:

- PONIATOWO
- PONIATOWO II
- PONIATOWO III
- PONIATOWO IV
- PONIATOWO V

Ponadto zgodnie z decyzją Nr 242/16/PE.I z dnia 10.08.2016 r. Marszałka Województwa Mazowieckiego, stwierdza się wygaśnięcie koncesji na wydobywanie kruszywa naturalnego ze złóż

„Poniatowo” (data skreślenia z bilansu – 31.12.2016 r.) i „Poniatowo I” (data skreślenia z bilansu 31.12.2009 r.).

5.4. ZMIANY WYNIKAJĄCE Z USTANOWIENIA STREF ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO

Problemem, związanym z zagospodarowaniem specyficznych elementów środowiska gminy, w tym zwłaszcza jej krajobrazu jest ochrona terenów zalewowych przed wprowadzaniem nowej zabudowy, co należy obligatoryjnie wyeliminować przy wprowadzeniu zawartych ustaleń w tej dziedzinie w Mapie zagrożenia powodziowego i Mapie ryzyka powodziowego rzeki Bug. Wykonane zostały one w 2013 r. przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie, a obowiązki gminy w tym zakresie precyzuje *ustawa z 18 lipca 2000 r. Prawo wodne* (Dz. U. z 2015 poz. 469) oraz odpowiednie rozporządzenia wykonawcze.

5.5. ZMIANY WYNIKAJĄCE Z UWARUNKOWAŃ ŚRODOWISKOWYCH

Można przyjąć, że w latach 2012-2016 uwarunkowania rozwoju gminy zasadniczo nie zmieniły się. Wynikająca z określonego położenia budowa geologiczna, ukształtowanie terenu, warunki glebowe, wodne czy klimatyczne, a także świat zwierzęcy i roślinny zachowały swoje cechy charakterystyczne. Należy jednak mieć na względzie, iż działalność antropogeniczna sukcesywnie wpływa na przekształcenia w środowisku przyrodniczym. Stale zmieniające się potrzeby mieszkańców, dążenie do tworzenia nowych stref mieszkaniowych, usługowych, czy przemysłowych wywołują określone zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym, a te zaś wywołują określone skutki w środowisku przyrodniczym.

5.6. ZMIANY W ZAKRESIE UTRZYMANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I OCHRONY KRAJOBRAZU

Realizacja szeregu nowych obiektów i zagospodarowania ich otoczenia, które powstały na podstawie uzyskanych pozwoleń na budowę w badanym okresie przyczyniły się do utrwalenia istniejących struktur przestrzennych w gminie.

Osobnym zagadnieniem jest sprawa dewastacji krajobrazu, związana zwłaszcza z samowolnym ustawianiem reklam o bardzo różnorodnych, często dyskusyjnych formach i rozwiązaniach estetycznych przy głównych drogach i w otoczeniu niektórych obiektów. Jednak od 2015 roku samorządy gminne uzyskały kompetencję do wprowadzenia uchwały będącej aktem prawa miejscowego w sprawie lokalizacji reklam, obiektów małej architektury i ogrodzeń (uchwały reklamowej). Jednocześnie usunięty został dotychczasowy art. 15 ust. 3 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepis ten stanowił, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w zależności od potrzeb określone są zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz

rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Skreślenie tego przepisu odebrało radzie gminy kompetencje do określania tych wymagań w planie miejscowym.

5.7. POTENCJALNE ZMIANY WYNIKAJĄCE Z WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Zgodnie z ustawą, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, może nastąpić w drodze decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Decyzje miały stanowić wyjątek i uzupełniać istniejące zagospodarowania terenu. Jednak w praktyce decyzje stały się w ostatnich latach podstawą większości inwestycji (62,8% wydanych pozwoleń na budowę w oparciu o decyzję WZ). Efektem jest m.in. zabudowa terenów nieobjętych planami, rozpraszanie zabudowy, czy zabudowa pól uprawnych (suburbanizacja).

Stosownie do art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest w przypadku łącznego spełnienia wymienionych w nim warunków. W decyzjach o warunkach zabudowy stwierdza się, dopuszczalność z punktu widzenia przepisów prawa, określonego rodzaju zamierzenia inwestycyjnego wobec wskazanego terenu. Decyzje WZ nie przesądzają natomiast o możliwości realizacji inwestycji ani nie rozstrzygają o rozwiązaniach technicznych przy wznoszeniu obiektu, czy też ominięcia ewentualnych kolizji. Decyzje „WZ” stanowią w zasadzie szczegółową urzędową informację o tym jaki obiekt i przy zachowaniu jakich warunków może na danym terenie zostać wybudowany, pozostając w zgodzie z przepisami prawa, przy czym ma ona charakter deklaracyjny i nie ma takiej kształtującej roli jak plan miejscowy (możliwość wydawania różnych warunków zabudowy i zagospodarowania dla tej samej działki), nie rodzi żadnych uprawnień wobec nieruchomości ani nie daje prawa do rozpoczęcia robót budowlanych.

Ponadto decyzje „WZ” jako narzędzia służące realizacji polityki przestrzennej, mają znacznie ograniczoną funkcjonalność w stosunku do planów miejscowych. Wiele form ochrony może być wprowadzanych wyłącznie w planach. W odróżnieniu od decyzji ustalającej warunki zabudowy, plan miejscowy obejmuje całokształt zagadnień związanych z realizowaniem polityki przestrzennej i ochroną ładu przestrzennego, pozostając w ścisłym związku z wyznaczonymi w studium, kierunkami polityki przestrzennej gminy. Tylko za pomocą planu można wprowadzić spójny system ustaleń, nakazów, zakazów i ograniczeń, posiadający szerszy kontekst obszarowy niż umożliwia to decyzja o warunkach zabudowy.

W latach 2012-2016 wydano ogółem 238 decyzji o ustaleniu warunków zabudowy (WZ). W tabelach poniżej przedstawiono zestawienie decyzji w rozbiciu na lata, miejscowości i podstawowe rodzaje inwestycji.

Tabela 5.7.1. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w 2012 r.

Nazwa obrębu	2012								
	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		Zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych		Zabudowa usługowa	Zabudowa produkcyjna	Obiekty infrastruktury technicznej	Inne	Suma
	Budowa	Rozbudowa	Budowa	Rozbudowa					
Błędnica	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Boreczek	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Borowe	-	-	-	1	-	-	-	-	1
Daniówka Druga	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Daniowo	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Daniowo - Parcele	1	-	2	-	-	-	-	-	3
Daniówka Pierwsza	-	-	1	-	-	-	-	-	1
Głina	3	1	2	-	-	-	-	-	6
Grądy	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Kańkowo	-	-	-	1	-	3*	-	-	4
Kielczew	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Klukowo	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Małkinia Dolna	1	-	1	-	-	-	-	-	2
Małkinia Górna	6	1	2	1	5	-	2	-	17
Małkinia Mała - Przewóz	3	1	1	-	-	-	-	1	6
Niegowiec	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Orło	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Podgórze- Gazdy	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Poniatowo	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Prostyń	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Rostki - Piotrowice	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Rostki Wielkie	2	1	1	-	-	-	-	-	4
Sumiężne	-	-	1	-	-	-	-	-	1
Treblinka	-	-	1	-	-	-	-	-	1
Zawisty Nadbużne	1	1	1	-	-	-	-	-	3
Zawisty Podleśne	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Żachy -Pawły	2	-	-	-	-	-	-	-	2
Suma	20	5	13	3	5	3	2	1	52

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Małkinia Górna

Wartości oznaczone "*" oznaczają, że jedna z wymienionych decyzji dotyczyła rozbudowy lub nadbudowy istniejącego budynku.

Tabela 5.7.2. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w 2013 r.

Nazwa obrębu	2013								
	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		Zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych		Zabudowa usługowa	Zabudowa produkcyjna	Obiekty infrastruktury technicznej	Inne	Suma
	Budowa	Rozbudowa	Budowa	Rozbudowa					
Błędnica	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Boreczek	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Borowe	-	-	1	-	-	-	-	-	1
Daniówka Druga	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Daniówo	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Daniówo - Parcele	2	-	2	-	-	-	-	-	4
Daniówka Pierwsza	-	-	-	-	1*	-	1	-	2
Glina	3	-	2	-	-	-	-	-	5
Grądy	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Kańkowo	-	-	-	-	-	-	1	1	2
Kiełczew	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Klukowo	1	-	1	1	-	-	-	-	3
Małkinia Dolna	-	-	1	-	-	-	-	-	1
Małkinia Górna	1	1	2	-	1	-	1	-	6
Małkinia Mała - Przewóz	2	-	-	-	-	-	-	-	2
Niegowiec	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Orło	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Podgórze -Gazdy	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Poniatowo	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Prostyń	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Rostki - Piotrowice	-	-	-	1	-	-	-	-	1
Rostki Wielkie	2	-	-	-	-	-	-	1	3
Sumiężne	-	-	1	-	-	-	-	-	1
Treblinka	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Zawisty Nadbużne	2	-	-	-	-	-	-	-	2
Zawisty Podleśne	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Żachy- Pawły	-	-	-	-	-	-	1	-	1
Suma	14	1	10	2	2	0	4	2	35

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Małkinia Górna

Wartości oznaczone "*" oznaczają, że jedna z wymienionych decyzji dotyczyła rozbudowy lub nadbudowy istniejącego budynku.

Tabela 5.7.3. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w 2014 r.

Nazwa obrębu	2014								
	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		Zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych		Zabudowa usługowa	Zabudowa produkcyjna	Obiekty infrastruktury technicznej	Inne	Suma
	Budowa	Rozbudowa	Budowa	Rozbudowa					
Błędnica	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Boreczek	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Borowe	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Daniówka Druga	-	-	1	-	-	-	-	-	1
Daniówo	1	-	-	-	1*	-	-	-	2
Daniówo - Parcele	3	-	1	-	-	-	-	-	4
Daniówka Pierwsza	-	-	1	1	-	-	-	-	2
Glina	3	-	-	1	-	-	-	-	4
Grądy	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Kańkowo	1	-	-	-	-	3	-	-	4
Kiełczew	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Klukowo	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Małkinia Dolna	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Małkinia Górna	5	4	1	-	-	-	-	-	10
Małkinia Mała - Przewóz	1	-	-	-	-	-	-	1	2
Niegowiec	-	-	3	-	-	-	-	-	3
Orło	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Podgórze -Gazdy	1	-	-	-	1	-	-	-	2
Poniatowo	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Prostyń	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Rostki - Piotrowice	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Rostki Wielkie	1	1	-	1	-	-	-	-	3
Sumiężne	2	-	-	-	-	-	-	-	2
Treblinka	-	-	1	1	-	-	-	-	2
Zawisty Nadbużne	2	-	1	-	-	-	-	-	3
Zawisty Podleśne	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Żachy -Pawły	-	1	-	1	-	-	-	-	2
Suma	20	6	9	5	2	3	0	1	46

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Małkinia Górna

Wartości oznaczone "*" oznaczają, że jedna z wymienionych decyzji dotyczyła rozbudowy lub nadbudowy istniejącego budynku.

Tabela 5.7.4. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w 2015 r.

Nazwa obrębu	2015								
	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		Zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwa		Zabudowa usługowa	Zabudowa produkcyjna	Obiekty infrastruktury technicznej	Inne	Suma
	Budowa	Rozbudowa	Budowa	Rozbudowa					
Błędnica	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Boreczek	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Borowe	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Daniłówka Druga	-	-	1	-	-	-	-	-	1
Daniłowo	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Daniłowo - Parcele	-	-	1	-	-	-	-	-	1
Daniłówka Pierwsza	-	-	1	-	-	-	-	-	1
Glina	2	-	2	-	-	-	-	-	4
Grądy	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Kańkowo	1	-	1	-	1	1*	-	-	4
Kiełczew	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Klukowo	-	1	2	-	-	-	-	-	3
Małkinia Dolna	4	-	1	1	-	-	-	-	6
Małkinia Górna	12	4	3	-	2*	-	-	-	21
Małkinia Mała - Przewóz	-	-	1	-	-	-	-	1	2
Niegowiec	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Orło	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Podgórze -Gazdy	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Poniatowo	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Prostyń	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Rostki - Piotrowice	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Rostki Wielkie	2	-	2	1	-	-	-	-	5
Sumiężne	2	1	1	2	1	-	-	-	7
Treblinka	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Zawisty Nadbużne	1	1	-	-	-	-	-	-	2
Zawisty Podleśne	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Żachy - Pawły	-	-	1	1	-	-	-	-	2
Suma	25	7	17	5	4	1	0	1	60

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Małkinia Górna

Wartości oznaczone "*" oznaczają, że jedna z wymienionych decyzji dotyczyła rozbudowy lub nadbudowy istniejącego budynku.

Tabela 5.7.5. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – stan na dzień 31.10.2016 r.

Nazwa obrębu	2016								
	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		Zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwa		Zabudowa usługowa	Zabudowa produkcyjna	Obiekty infrastruktury technicznej	Inne	Suma
	Budowa	Rozbudowa	Budowa	Rozbudowa					
Błędnica	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Boreczek	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Borowe	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Daniówka Druga	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Daniowo	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Daniowo - Parcele	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Daniówka Pierwsza	-	-	2	-	-	-	-	-	2
Głina	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Grądy	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Kańkowo	1	1	-	1	-	2	-	-	5
Kiełczew	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Klukowo	-	-	1	-	-	-	-	-	1
Małkinia Dolna	1	1	1	-	-	-	-	-	3
Małkinia Górna	11	2	3	-	2	-	-	2*	20
Małkinia Mała - Przewóz	2	-	-	-	-	-	-	-	2
Niegowiec	-	-	3	-	-	-	-	-	3
Orło	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Podgórze -Gazdy	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Poniatowo	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Prostyń	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Rostki - Piotrowice	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Rostki Wielkie	2	1	-	-	-	-	-	-	3
Sumiężne	-	1	2	-	-	-	-	-	3
Treblinka	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Zawisty Nadbużne	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Zawisty Podleśne	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Żachy -Pawły	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Suma	19	6	12	1	2	2	0	2	44

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Małkinia Górna

Wartość oznaczona "*" oznaczają, że jedna z wymienionych decyzji dotyczyła rozbudowy lub nadbudowy istniejącego budynku.

Tabela 5.7.6. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydane w latach 2012 - 2016

Nazwa obrębu	2012-2015 oraz w części 2016								
	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		Zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwa		Zabudowa usługowa	Zabudowa produkcyjna	Obiekty infrastruktury technicznej	Inne	Suma
	Budowa	Rozbudowa	Budowa	Rozbudowa					
Błędnica	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Boreczek	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Borowe	-	-	1	1	-	-	-	-	2
Daniłówka Druga	-	-	2	-	-	-	-	-	2
Daniłowo	3	-	-	-	1	-	-	-	4
Daniłowo - Parcele	6	-	6	-	-	-	-	-	12
Daniłówka Pierwsza	-	-	5	1	1	-	1	-	8
Glina	11	1	6	1	-	-	-	-	19
Grądy	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Kańkowo	3	1	1	2	1	9	1	1	19
Kiełczew	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Klukowo	1	1	4	1	-	-	-	-	7
Małkinia Dolna	6	1	4	1	-	-	-	-	12
Małkinia Górna	35	12	11	1	10	-	3	2	74
Małkinia Mała - Przewóz	8	1	2	-	-	-	-	3	14
Niegowiec	1	-	6	-	-	-	-	-	7
Orło	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Podgórze -Gazdy	1	-	-	-	1	-	-	-	2
Poniatowo	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Prostyń	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Rostki - Piotrowice	1	-	-	1	-	-	-	-	2
Rostki Wielkie	9	3	3	2	-	-	-	1	18
Sumiężne	4	2	5	2	1	-	-	-	14
Treblinka	-	-	2	1	-	-	-	-	3
Zawisty Nadbużne	6	2	2	-	-	-	-	-	10
Zawisty Podleśne	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Żachy -Pawły	3	1	1	2	-	-	1	-	8
Suma	98	25	61	16	15	9	6	7	237

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Małkinia Górna

Aktywność inwestorów w latach 2012 - 2016 koncentrowała się przede wszystkim w miejscowości **Małkinia Górna**. Dla Małkini Górnej zostało wówczas wydanych 74 decyzji o warunkach zabudowy. Wynik ten zdecydowanie dystansuje następane w kolejności miejscowości, dla których wydano 19 takich decyzji (Glina i Kańkowo). **Większość warunków zabudowy w tej miejscowości została wydana dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (63,5% wydanych decyzji)**. Warto też zwrócić uwagę na koncentrację zabudowy usługowej. Pod tym względem miejscowość Małkinia Górna również wyróżnia się na tle całej gminy, skupiając aż dwie trzecie wydanych decyzji pod ten rodzaj zabudowy. W pozostałych miejscowościach, gdzie wydano warunki pod zabudowę usługową, ilość tych decyzji ograniczała się jedynie do jednej sztuki. Wśród pozostałych rodzajów zabudowy, dla których wydano decyzje, znajdują się: zabudowa zagrodowa (16%) oraz obiekty infrastruktury technicznej (4%).

Małkinia Górna jest siedzibą instytucji o funkcjach miastotwórczych (władze gminy), a zdecydowana w skali gminy koncentracja wydawanych decyzji dla zabudowy usługowej, potwierdza usługowo-administracyjny charakter miejscowości. Dodatkowo, według wydanych decyzji, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna będzie w przyszłości coraz bardziej przeważać nad zabudową zagrodową. W związku z czym można przypuszczać, że coraz mniej mieszkańców będzie zatrudnionych w rolnictwie, a miejscowość będzie przybierać miejski charakter.

Względnie duży ruch inwestycyjny odnotowano również w Kańkowie. Związany jest on z zabudową produkcyjną, stanowiącą przedmiot 47-miu % wydanych warunków zabudowy w tej miejscowości. Lokalizacja wydanych decyzji pokrywa się z terenami przemysłowymi w południowej części wsi. Rozwój zabudowy produkcyjnej jest charakterystyczny tylko tutaj, gdyż w pozostałych miejscowościach na terenie gminy, brak jest wydanych decyzji pod ten rodzaj zabudowy. Poza terenami przemysłowymi rozwija się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (21.0% wydanych decyzji) i zagrodowa (15.7% wydanych decyzji). Przewiduje się dalszy rozwój funkcji produkcyjnych w południowej części wsi oraz zwiększenie udziału zabudowy mieszkaniowej w północnej części wsi.

Pozostałe miejscowości można podzielić ze względu na:

1) Miejscowości o przewadze wydanych decyzji pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną:

- **Zawisty Nadbużne** – 10 decyzji (z czego 80% decyzji dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej);
- **Daniłowo** – 4 decyzje (z czego 75% decyzji dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej);
- **Rostki Wielkie** – 18 decyzji (z czego 67% decyzji dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej);
- **Glina** – 19 decyzji (z czego 63% decyzji dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej);
- **Małkinia Dolna** – 12 decyzji (z czego 58% decyzji dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej);
- **Małkinia Mała – Przewóz** – 14 decyzji (z czego 57% decyzji dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej);

2) Miejscowości o przewadze wydanych decyzji pod zabudowę zagrodową:

- **Borowe** – 2 decyzje (100% decyzji dla zabudowy zagrodowej);
- **Daniłówka Druga** – 2 decyzje (100% decyzji dla zabudowy zagrodowej)
- **Treblinka** – 3 decyzje (100% decyzji dla zabudowy zagrodowej)
- **Niegowiec** – 7 decyzji (z czego 86% decyzji dla zabudowy zagrodowej)
- **Daniłówka Pierwsza** – 8 decyzji (z czego 75% decyzji dla zabudowy zagrodowej)
- **Klukowo** – 7 decyzji (z czego 71% decyzji dla zabudowy zagrodowej)

3) Miejscowości bez wyraźnej przewagi wydanych decyzji dla jednego z rodzajów zabudowy

- **liczba wydanych decyzji dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej była identyczna: Daniłowo – Parcele oraz Rostki – Piotrowice** (50% decyzji dla zabudowy zagrodowej i 50% decyzji dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej);
- **Podgórze – Gazdy** – 2 decyzje (z czego 50% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 50% dla zabudowy usługowej);
- **Sumiężne** – 14 decyzji (z czego 50% decyzji dla zabudowy zagrodowej, 43% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 7% dla zabudowy usługowej);
- **Żachy – Pawły** – 8 decyzji (z czego 50% decyzji dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 38% dla zabudowy zagrodowej i 12% dla obiektów infrastruktury technicznej);

4) Miejscowości w których nie wydano żadnych decyzji o warunkach zabudowy:

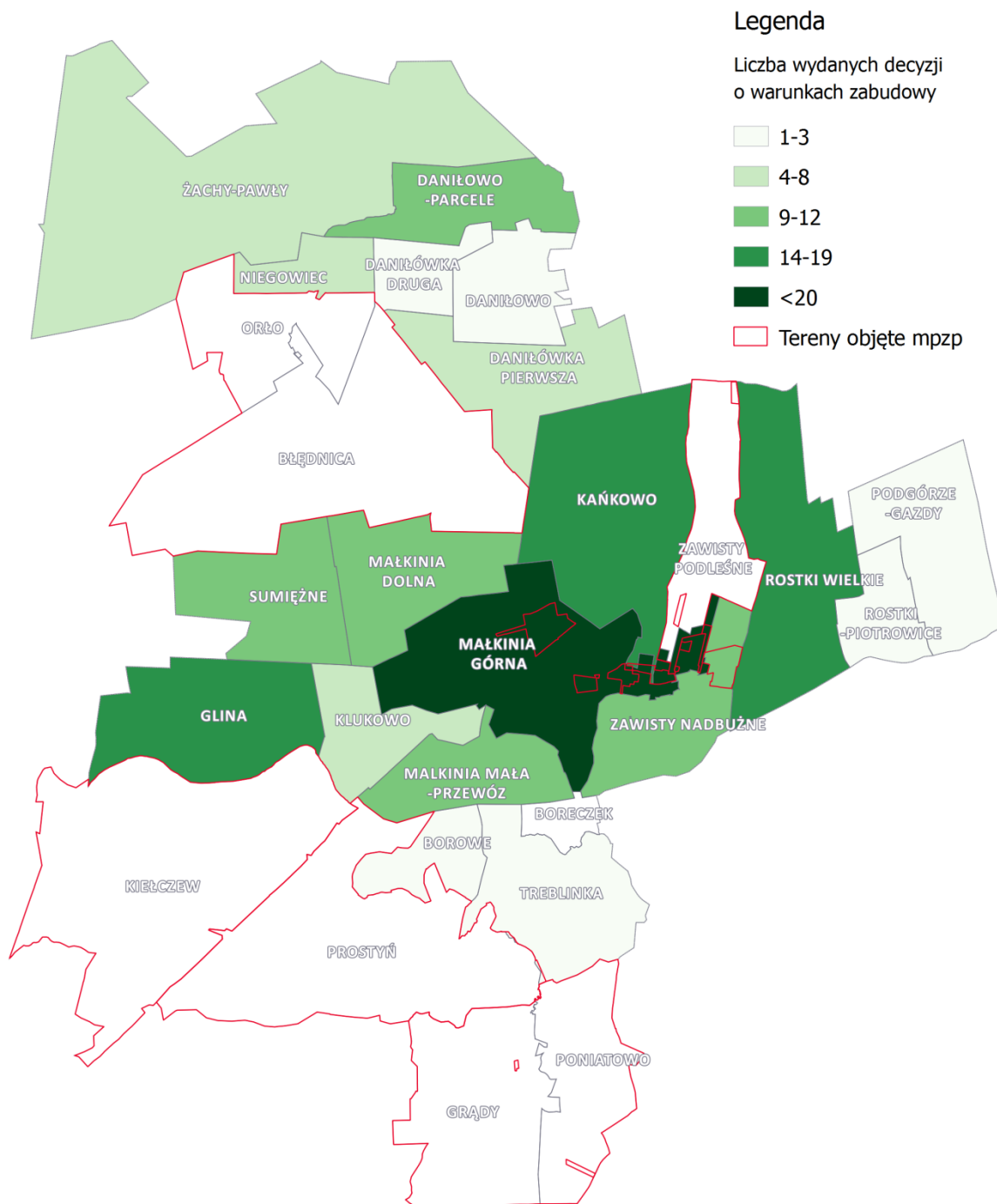
- **Boreczek,**
- oraz miejscowości dla których wydawane są wypisy i wyrisy z obowiązujących Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego: Błędnica, Grądy, Kiełczew, Orło, Poniatowo, Prostyń i Zawisty Podleśne.

Ruch inwestycyjny oparty o wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wpływa na przekształcanie się miejscowości. Wyżej wymieniony podział wskazuje kierunek rozwoju procesów przestrzennych:

- wsie, które zachowują swój rolniczy charakter;
- wsie które przekształcają się w podmiejskie „dzielnice”;
- wsie które będą utrzymywały mieszany charakter (Sumiężne, Żachy-Pawły), bądź których kierunek rozwoju ciężko jednoznacznie określić w oparciu o zebrane dane (Daniłowo-Parcele, Rostki-Piotrowice, Podgórze-Gazdy),

natomiast rysunek na następnej stronie prezentuje nasilenie i dynamiczność tych procesów.

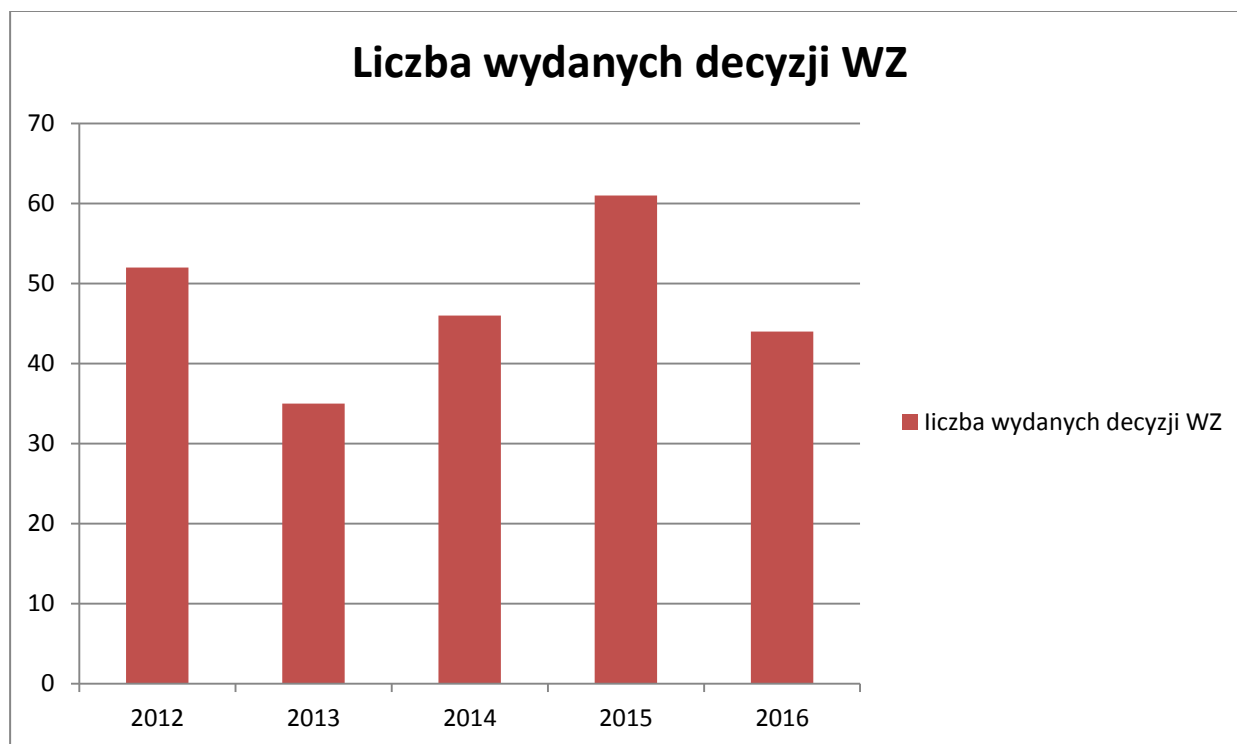
Rys. 5.7.1. Koncentracja przestrzenna wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu w odniesieniu do obrębów ewidencyjnych.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Małkinia Górna

W latach od roku 2012 do października 2016 roku Wójt Gminy Małkinia Górna wydał 238 decyzji ustalających warunki zabudowy i zagospodarowaniu terenu. Liczba wydawanych decyzji o warunkach zabudowy pozostaje na podobnym poziomie – średnio 48 decyzji rocznie bez wyraźnej tendencji wzrostowej lub spadkowej. Na wykresie 5.7.1. widać przyrost ilości wydanych decyzji w 2015r. (o + 27% średniej) oraz spadek w 2013 r (o -27% średniej). Różnica odchylenia od średniej w obu przypadkach jest taka sama i wynosi 13 decyzji.

Wykres 5.7.1 Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Małkinia Górna

Biorąc pod uwagę obszar całej gminy, największa liczba decyzji WZ dotyczyła zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (123), następnie, zabudowy zagrodowej (77), usługowej (15), produkcyjnej (9), obiektów infrastruktury technicznej (6), inne (7). Kategoria „inne” zawiera decyzje ustalające warunki dla następujących rodzajów inwestycji: budowy stawów ziemnych - bezodpływowych, budowy zbiornika wodnego małej retencji, oświetlenia zabudowy, budowy altany, schodów terenowych.

Wykres 5.7.2 Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w podziale na funkcje zabudowy



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Małkinia Górna

5.8. ZMIANY WYNIKAJĄCE Z WYDANYCH DECYZJI O LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

W latach 2012-2015 wydano ogółem 32 decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, co prezentuje poniższa tabela.

Tabela 5.8.1. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2012 – 2015.

Rodzaje inwestycji celu publicznego	Ilość decyzji w poszczególnych latach:			
	2012r.	2013r.	2014r.	2015r.
Sieć wodociągowa	2	1	3	2
Sieć kanalizacyjna	0	1	4	1
Sieć elektroenergetyczna	5	1	1	2
Sieć gazowa	0	0	0	3
Infrastruktura drogowa	0	0	2	0
Inne	1	0	1	3
SUMA	8	3	10	11

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Małkinia Górna

Inne rodzaje inwestycji celu publicznego dotyczyły:

- w 2012 roku - opaska brzegowa (wał przeciwpowodziowy);
- w 2014 roku - rozbudowa budynku szkoły;
- w 2015 roku - budowa nowego odcinka telekomunikacyjnej linii światłowodowej, rozbudowa świetlicy wiejskiej, zmiana sposobu użytkowania budynku usługowego - świetlica wiejska wraz z przebudową.

W analizowanym okresie na podstawie wydanych decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego zrealizowano następujące zadania:

1. Modernizacja istniejących dróg publicznych
 - 1) Droga w Zawistach Podleśnych - 100 metrów (rok wykonania 2012);
 - 2) Odcinek drogi z Treblinki do Borowych - 800 metrów (rok wykonania 2012);
 - 3) Odcinek drogi z Treblinki do Borowych, etap II - 415 metrów (rok wykonania 2014);
 - 4) Droga w Glinie - 1 km (rok wykonania 2015)
 - 5) Odcinek drogi Małkini Górnej do Kosowa Lackiego – 1 km (rok wykonania 2015).
2. Rozbudowa sieci wodociągowej (przyrost sieci o 8,6%)
 - 1) Ulica Kolejowa - 1 km (rok wykonania 2012);

- 2) Małkinia Dolna – Sumiężne - 6,5 km (rok wykonania 2015)
3. Rozbudowa sieci kanalizacyjnej (przyrost sieci o 14,1%)
 - 1) Ulica Piaski - 0,5 km (rok wykonania 2012);
 - 2) Ulica Kolejowa 1 km (rok wykonania 2014);
4. Planuje się inwestycję budowy sieci gazowej Małkinia Górna – Kosów Lacki
5. Rozbudowa sieci elektroenergetycznej
 - 1) Sieć elektroenergetyczna kablowa SN 15kV pod torami linii kolejowej – na terenach zamkniętych;
 - 2) Linia kablowa nN 0,4 kV w miejscowości Małkinia Górna do celów oświetlenia ulicznego;
 - 3) Linia kablowe średniego napięcia SN 15kV w miejscowości Treblinka;
 - 4) Linia kablowe średniego napięcia SN 15kV w miejscowości Prostyń i Kiełczew;
 - 5) Linia kablowa niskiego napięcia nN 0,4 kV w miejscowości Zawisty Nadbużne;
 - 6) Linia kablowa niskiego napięcia nN 0,4 kV w miejscowości Zawisty Podleśne;
 - 7) Linia napowietrzna SN 15 kV i linia kablowa nn 0,4 kV w miejscowości Rostki Wielkie;
 - 8) Linia kablowo - napowietrzna nN 0,4 kV w miejscowości Głina.

Ponadto w analizowanych latach, na terenie Gminy Małkinia Górna, decyzje administracyjne wydawał Wojewoda Mazowiecki. Dotyczyły one inwestycji realizowanych na terenach zamkniętych tj. przebudowy linii kolejowej nr 6 i przebudowy istniejącej sieci energetycznej. Poza terenami zamkniętymi Wojewoda wydał decyzje zezwalające na realizację inwestycji drogowych – m.in. rozbudowa odcinka drogi wojewódzkiej nr 694 Przyjmy-Brok wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną.

5.9. ANALIZA DECYZJI O POZWOLENIE NA BUDOWĘ

Podobnie jak dla decyzji o warunkach zabudowy, tak samo dokonano analizy decyzji o pozwoleniu na budowę. W poniższych tabelach przedstawiono zestawienie decyzji administracyjnych w latach od 2012 roku do października 2016 rok w rozbiciu na podstawowe rodzaje inwestycji. Badania analizowały jedynie decyzje dotyczące nowego ruchu inwestycyjnego – 148 z 239 wydanych pozwoleń.

Tabela 5.9.1. Pozwolenia na nową zabudowę w 2012 roku

Nazwa obrębu	2012					Suma
	Budynki mieszkalne	Budynki gospodarcze/garażowe	Budynki usługowe	Budynki produkcyjne	Infrastruktura techniczna	
Błędnica	1	0	0	0	0	1
Boreczek	0	0	0	0	0	0
Borowe	0	0	0	0	0	0
Daniłówka Druga	0	0	0	0	0	0
Daniłowo	2	0	0	0	0	2
Daniłowo - Parcele	1	2	0	0	0	3
Daniłówka Pierwsza	0	0	0	0	0	0
Głina	2	1	0	0	2	5
Grądy	1	0	0	0	0	1
Kańkowo	1	0	0	0	1	2
Kiełczew	0	0	0	0	0	0
Klukowo	0	0	0	0	0	0
Małkinia Dolna	2	0	0	0	0	2
Małkinia Górna	4	0	0	0	1	5
Małkinia Mała - Przewóz	0	0	0	0	0	0
Niegowiec	0	0	0	0	0	0
Orłó	0	0	0	0	0	0
Podgórze-Gazdy	0	0	0	0	0	0
Poniatowo	0	0	0	0	0	0
Prostyń	2	0	0	0	1	3
Rostki-Piotrowice	1	0	0	0	0	1
Rostki Wielkie	3	0	0	0	1	4
Sumiężne	0	0	0	0	0	0
Treblinka	0	0	0	0	0	0
Zawisty Nadbużne	3	1	0	0	1	5
Zawisty Podleśne	1	0	0	0	1	2
Żachy-Pawły	0	0	0	0	0	0
Suma	24	4	0	0	8	36

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Małkinia Górna

Tabela 5.9.2. Pozwolenia na nową zabudowę w 2013 roku

Nazwa obrębu	2013					Suma
	Budynki mieszkalne	Budynki gospodarcze/garażowe	Budynki usługowe	Budynki produkcyjne	Infrastruktura techniczna	
Błądnica	1	1	0	0	0	2
Boreczek	0	0	0	0	0	0
Borowe	0	0	0	0	0	0
Daniłówka Druga	0	0	1	0	0	1
Daniłowo	0	0	0	0	0	0
Daniłowo - Parcele	0	0	0	0	0	0
Daniłówka Pierwsza	0	0	0	0	0	0
Głina	2	1	0	0	0	3
Grądy	0	0	0	0	0	0
Kańkowo	1	0	1	2	1	5
Kiełczew	1	1	0	0	0	2
Klukowo	0	0	0	0	0	0
Małkinia Dolna	1	0	0	0	0	1
Małkinia Górna	1	1	2	0	5	9
Małkinia Mała - Przewóz	0	0	0	0	0	0
Niegowiec	0	0	0	0	0	0
Orło	2	0	0	0	0	2
Podgórze-Gazdy	0	0	0	0	0	0
Poniatowo	0	0	0	0	0	0
Prostyń	2	0	0	0	0	2
Rostki-Piotrowice	0	0	0	0	0	0
Rostki Wielkie	0	0	0	0	0	0
Sumiężne	0	0	0	0	0	0
Treblinka	0	0	0	0	0	0
Zawisty Nadbużne	0	0	0	0	1	1
Zawisty Podleśne	4	3	0	0	1	8
Żachy-Pawły	0	0	0	0	0	0
Suma	15	7	4	2	8	36

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Małkinia Górna

Tabela 5.9.3. Pozwolenia na nową zabudowę w 2014 roku

Nazwa obrębu	2014					Suma
	Budynki mieszkalne	Budynki gospodarcze/garażowe	Budynki usługowe	Budynki produkcyjne	Infrastruktura techniczna	
Błędnica	1	0	0	0	0	1
Boreczek	0	0	0	0	0	0
Borowe	0	0	0	0	0	0
Daniłówka Druga	0	0	0	0	0	0
Daniłowo	0	0	0	0	0	0
Daniłowo - Parcele	1	0	0	0	0	1
Daniłówka Pierwsza	0	0	0	0	1	1
Głina	4	0	0	0	1	5
Grądy	0	0	0	0	0	0
Kańkowo	2	0	0	0	0	2
Kiełczew	0	1	0	0	0	1
Klukowo	0	0	0	0	0	0
Małkinia Dolna	1	0	0	0	0	1
Małkinia Górna	5	1	0	0	4	10
Małkinia Mała - Przewóz	0	0	0	0	0	0
Niegowiec	2	0	0	0	0	2
Orło	0	0	0	0	0	0
Podgórze-Gazdy	0	0	0	0	0	0
Poniatowo	0	0	0	0	0	0
Prostyń	0	1	0	0	0	1
Rostki-Piotrowice	0	0	0	0	0	0
Rostki Wielkie	0	2	0	0	0	2
Sumiężne	1	0	0	0	0	1
Treblinka	0	0	0	0	0	0
Zawisty Nadbużne	1	1	0	0	0	2
Zawisty Podleśne	0	0	0	0	0	0
Żachy-Pawły	0	0	0	0	0	0
Suma	18	6	0	0	6	30

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Małkinia Górna

Tabela 5.9.4. Pozwolenia na nową zabudowę w 2015 roku

Nazwa obrębu	2015					Suma
	Budynki mieszkalne	Budynki gospodarcze/garażowe	Budynki usługowe	Budynki produkcyjne	Infrastruktura techniczna	
Błędnica	0	0	0	0	0	0
Boreczek	0	0	0	0	0	0
Borowe	0	0	0	0	0	0
Daniówka Druga	0	0	0	0	0	0
Daniłowo	0	0	1	0	0	1
Daniłowo - Parcele	0	1	0	0	0	1
Daniówka Pierwsza	0	0	0	0	0	0
Glina	1	0	0	0	0	1
Grądy	0	0	0	0	0	0
Kańkowo	0	0	0	0	0	0
Kiełczew	1	0	0	0	1	2
Klukowo	1	0	0	0	0	1
Małkinia Dolna	0	0	0	0	0	0
Małkinia Górna	0	2	1	0	1	4
Małkinia Mała - Przewóz	0	0	0	0	0	0
Niegowiec	0	0	0	0	0	0
Orło	0	0	0	0	0	0
Podgórze-Gazdy	1	0	0	0	0	1
Poniatowo	0	0	0	0	0	0
Prostyń	0	0	0	0	1	1
Rostki-Piotrowice	0	0	0	0	1	1
Rostki Wielkie	0	0	0	0	0	0
Sumiężne	1	0	1	0	0	2
Treblinka	0	0	0	0	1	1
Zawisty Nadbużne	1	1	0	0	0	2
Zawisty Podleśne	0	0	0	0	0	0
Żachy-Pawły	0	0	0	0	0	0
Suma	6	4	3	0	5	18

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Małkinia Górna

Tabela 5.9.5. Pozwolenia na nową zabudowę w 2016 roku

Nazwa obrębu	2016					Suma
	Budynki mieszkalne	Budynki gospodarcze/garażowe	Budynki usługowe	Budynki produkcyjne	Infrastruktura techniczna	
Błędnica	0	0	0	0	0	0
Boreczek	0	0	0	0	1	1
Borowe	0	0	0	0	0	0
Daniówka Druga	0	0	0	0	0	0
Daniłowo	0	0	0	0	0	0
Daniłowo - Parcele	0	0	0	0	0	0
Daniówka Pierwsza	2	0	0	0	0	2
Glina	1	0	0	0	0	1
Grądy	0	0	0	0	0	0
Kańkowo	0	1	0	0	1	2
Kiełczew	0	0	0	0	0	0
Klukowo	0	0	0	0	0	0
Małkinia Dolna	3	0	0	0	0	3
Małkinia Górna	5	4	0	0	3	12
Małkinia Mała - Przewóz	0	0	0	0	1	1
Niegowiec	0	0	0	0	0	0
Orło	0	0	0	0	0	0
Podgórze-Gazdy	0	0	0	0	0	0
Poniatowo	0	0	0	0	0	0
Prostyń	0	0	0	0	0	0
Rostki-Piotrowice	0	0	0	0	0	0
Rostki Wielkie	0	0	0	0	0	0
Sumiężne	0	0	0	0	0	0
Treblinka	0	0	0	0	1	1
Zawisty Nadbużne	2	0	0	0	1	3
Zawisty Podleśne	2	0	0	0	0	2
Żachy-Pawły	0	0	0	0	0	0
Suma	15	5	0	0	8	28

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Małkinia Górna

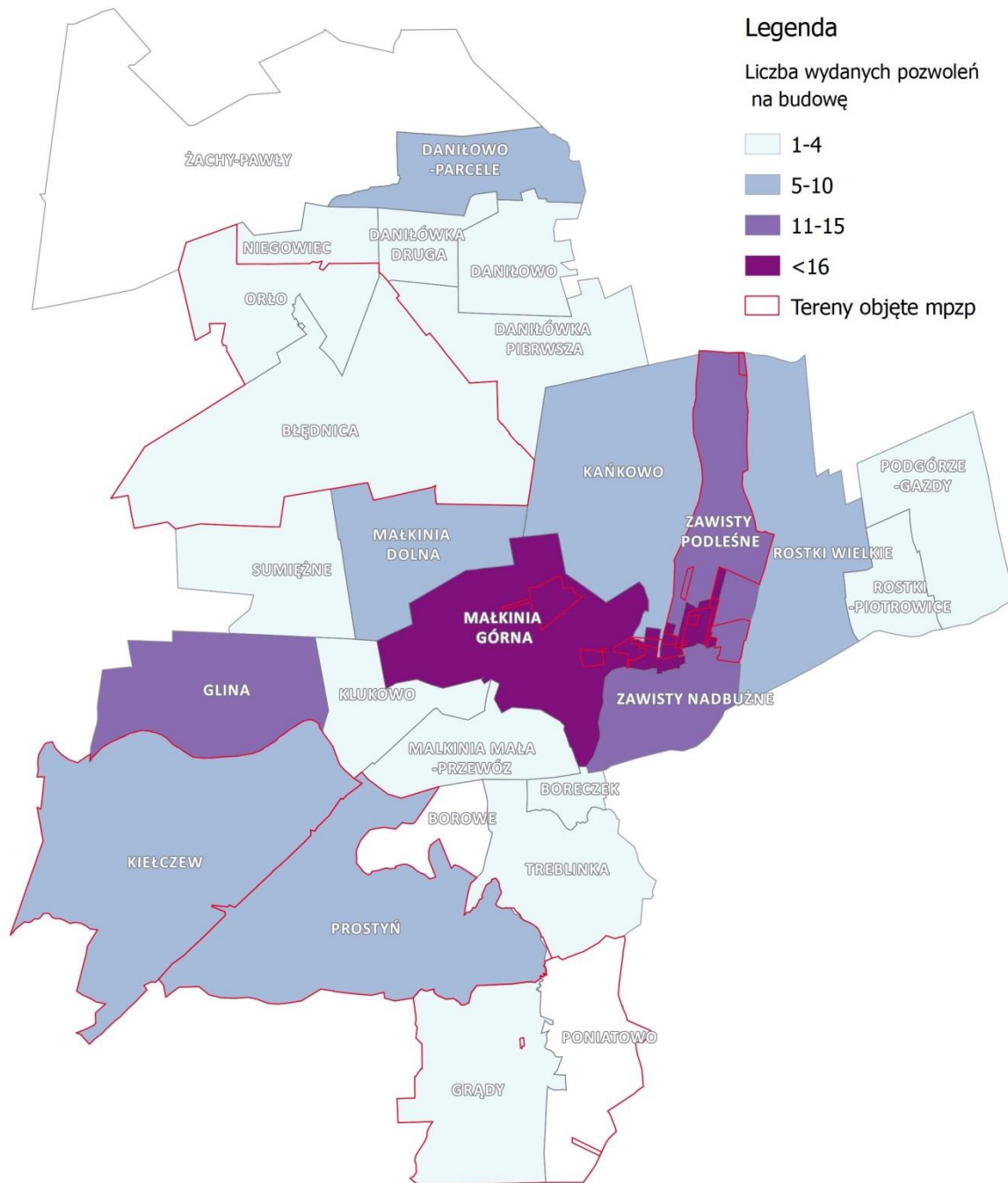
Tabela 5.9.6. Pozwolenia na nową zabudowę wydane w latach 2012-2015 oraz w części 2016 roku

Nazwa obrębu	2012-2015 oraz w części 2016					Suma
	Budynki mieszkalne	Budynki gospodarcze/ garażowe	Budynki usługowe	Budynki produkcyjne	Infrastruktura techniczna	
Błędnica	3	1	0	0	0	4
Boreczek	0	0	0	0	1	1
Borowe	0	0	0	0	0	0
Daniówka Druga	0	0	1	0	0	1
Daniowo	2	0	1	0	0	3
Daniowo - Parcele	2	3	0	0	0	5
Daniówka Pierwsza	2	0	0	0	1	3
Glina	10	2	0	0	3	15
Grądy	1	0	0	0	0	1
Kańkowo	4	1	1	2	3	11
Kiełczew	2	2	0	0	1	5
Klukowo	1	0	0	0	0	1
Małkinia Dolna	7	0	0	0	0	7
Małkinia Górna	15	8	3	0	14	40
Małkinia Mała - Przewóz	0	0	0	0	1	1
Niegowiec	2	0	0	0	0	2
Orło	2	0	0	0	0	2
Podgórze -Gazdy	1	0	0	0	0	1
Poniatowo	0	0	0	0	0	0
Prostyń	4	1	0	0	2	7
Rostki- Piotrowice	1	0	0	0	1	2
Rostki Wielkie	3	2	0	0	1	6
Sumiężne	2	0	1	0	0	3
Treblinka	0	0	0	0	2	2
Zawisty Nadbużne	7	3	0	0	3	13
Zawisty Podleśne	7	3	0	0	2	12
Żachy -Pawły	0	0	0	0	0	0
Suma	78	26	7	2	35	148

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Małkinia Górna

Po przeanalizowaniu decyzji o pozwoleniu na budowę stwierdzono, że największe nasilenie nowych inwestycji w badanym okresie dotyczy miejscowości Małkinia Górna (40). Kolejne miejscowości, o już znacznie mniejszej liczbie wydanych pozwoleń to: Glina (15), Zawisty Nadbużne (13), Zawisty Podleśne (12) oraz Kańkowo (11). Żadnych pozwoleń na budowę, dotyczących nowego ruchu inwestycyjnego nie wydano dla miejscowości Poniatowo, Borowe oraz Żachy-Pawły.

Rys. 5.9.1. Koncentracja przestrzenna wydanych pozwoleń na budowę w odniesieniu do obrębów ewidencyjnych.



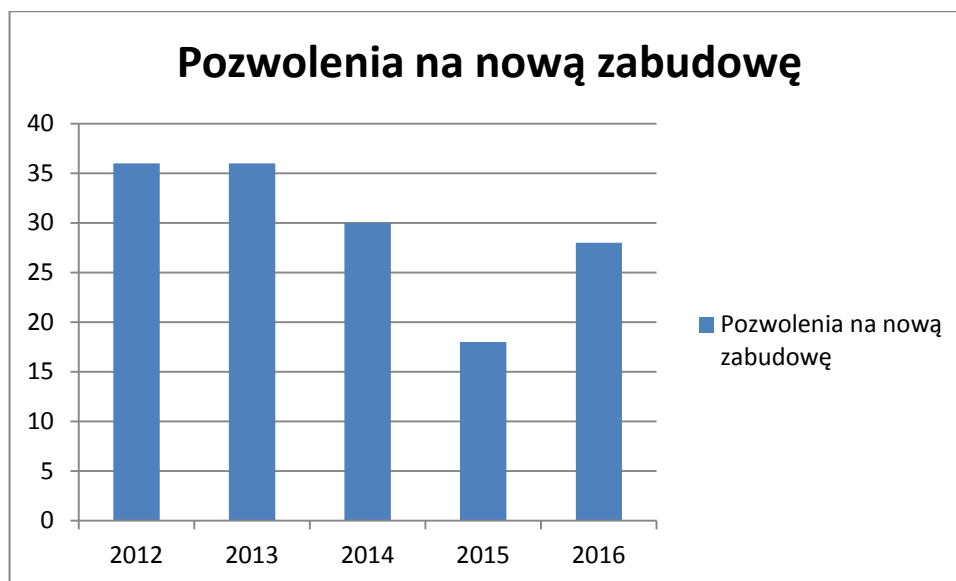
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Małkinia Górna

W chwili obecnej tylko część gminy pokryta jest miejscowymi planami. W związku z czym pozwolenia na budowę wydaje się na podstawie wypisu i wrysu z planów (55 pozwoleń), natomiast dla terenów nie objętych planami miejscowymi, w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy (93).

W związku z powyższym zagospodarowywanie przestrzenne gminy opiera się w większości o wydane decyzje o warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Liczba wydanych pozwoleń na budowę nowych obiektów w Gminie Małkinia Górna kształtuje się mniej więcej na podobnym poziomie, z wyłączeniem 2015 roku, w którym to okresie nastąpił znaczny spadek.

Tabela 5.8.1. Liczba pozwoleń na nową zabudowę wydanych w latach 2012 -2016



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Małkinia Górna

5.10. ZAGADNIENIA PROBLEMOWE ORAZ KONFLIKTY PRZESTRZENNE

Zagospodarowywanie terenu gminy opierające się o wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie może gwarantować spójności z kierunkami polityki przestrzennej zawartymi w studium. Nie oznacza to jednak, że ustalanie warunków zabudowy następuje w oderwaniu od wymagań ładu przestrzennego, jednak w przypadku braku planu miejscowego z woli ustawodawcy wymagania ładu przestrzennego są ograniczone i realizowane wyłącznie przez pryzmat przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. poprzez zastosowanie zasady dobrego sąsiedztwa.

Do przeprowadzonej analizy zgodności wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy z obowiązującym Studium sporządzono załącznik graficzny przedstawiający lokalizację wydanych decyzji „WZ” w latach 2012 – 2016. Wydane decyzje można podzielić na dwie grupy:

- decyzje zgodne z przeznaczeniem ustalonym w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Małkinia Górna (94%);

- decyzje niezgodne z przeznaczeniem ustalonym w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Małkinia Górna (6%).

Do grupy decyzji niezgodnych z przeznaczeniem ustalonym w Studium należą te, które znajdują się na terenach wyłączonych z zabudowy. We wszystkich przypadkach były to decyzje dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na gruntach rolnych. Wydane decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy zagrodowej na gruntach rolnych nie zostały uznane za niezgodne z ustaleniami Studium. Zarówno decyzje zgodne jak i niezgodne z przeznaczeniem ustalonym w studium zostały przedstawione na załączniku graficznym do niniejszej analizy.

Generalnie stwierdzić należy, że większość decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu została wydana na terenach zabudowanych oraz rozwojowych wskazanych do zabudowy, prowadząc do ich intensyfikacji. Wpisane są one w struktury przestrzenne Gminy (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa, usługowa, czy produkcyjna). Niemniej w małym stopniu uwidaczniają się też tendencje prowadzące do rozpraszania zabudowy. Część decyzji wydano poza zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną następujących miejscowości: Kańkowo, Daniłowka Druga, Daniłowo Parcele, Niegowiec, Małkinia Mała – Przewóz, Glina, Rostki Wielkie (na załączniku graficznym – obszary na których może pojawić się rozproszona zabudowa w wyniku wydanych decyzji administracyjnych). Decyzje te były wydawane zarówno dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jak i zabudowy zagrodowej.

W związku z powyższym należałoby się zastanowić, czy dla tych terenów, gdzie kierunek zagospodarowania wyznaczony w Studium odbiega od tendencji jakie pojawiły się w tych obszarach w ostatnich latach, nie powinno się zmienić obowiązujących ustaleń i ustalić kierunek wynikający z wydanych decyzji administracyjnych. Przy podejmowaniu takiej decyzji, podczas zmiany Studium, należałoby przeanalizować w szczególności obszary, które obecnie są wyłączone z zabudowy (tereny rolnicze, czy o wartościach przyrodniczych) i zastanowić się czy ich ochrona jest konieczna.

Należy mieć na uwadze, że jedyną możliwością zachowania terenów chronionych i wyłączonych z zabudowy w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy jest uchwalenie dla tych obszarów miejscowych planów. Powstrzymało by to niekontrolowane zainwestowanie, jakie może zacząć pojawiać się na tych terenach, na podstawie wydawanych decyzji administracyjnych.

Opracowanie nowych planów pozwala w przemyślany sposób zaprojektować przestrzeń, wyznaczając obszary terenów o jednorodnej funkcji, dbając przy tym aby nie były to funkcje wzajemnie się wykluczające. Jest to zasadnicza kwestia, gdyż analizując wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy można stwierdzić, że mieszkańcy mają różne wizje wykorzystania przestrzeni

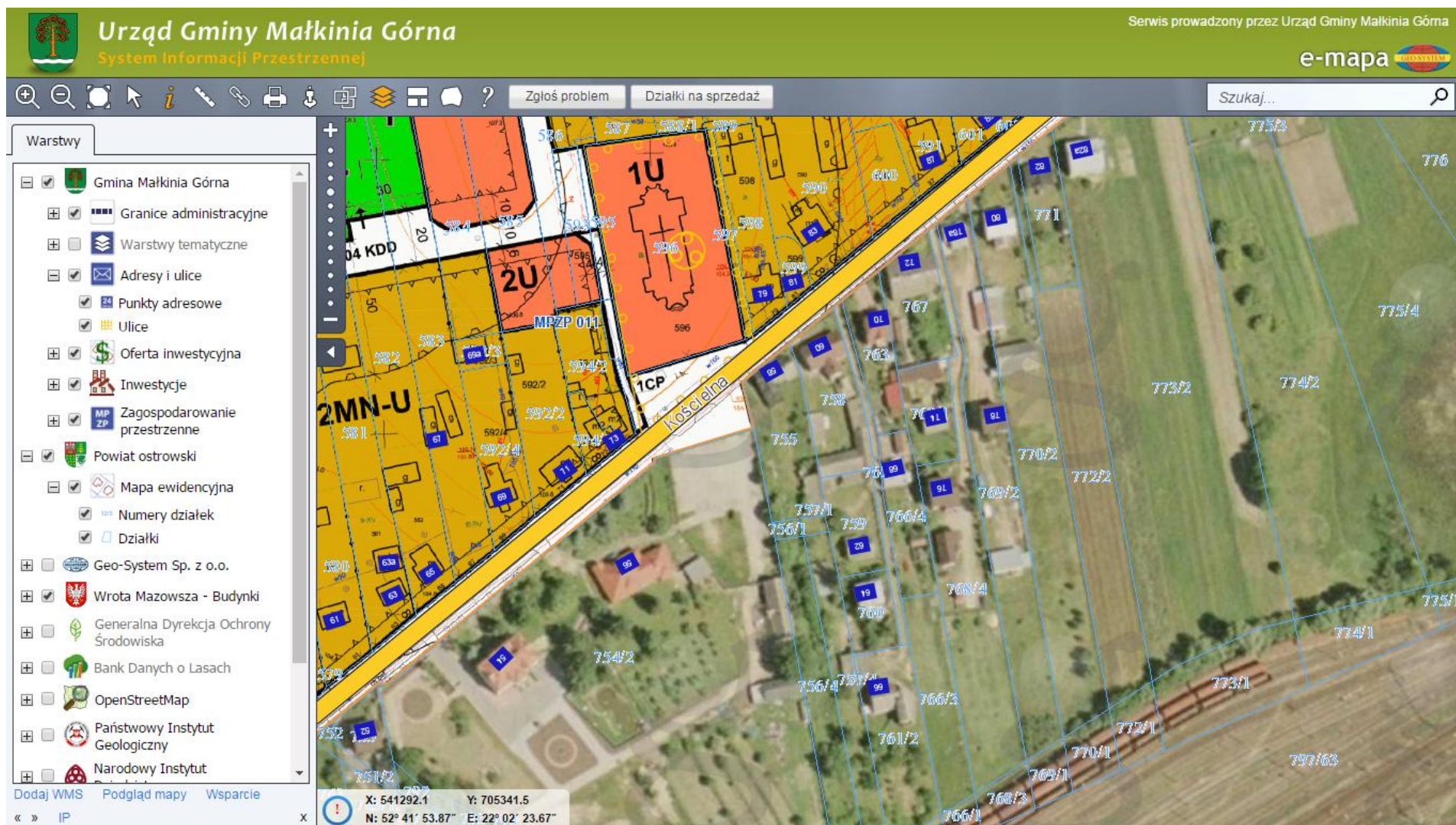
(w tym niezgodne z założeniami Studium), w której żyją, co może w przyszłości przyczynić się do wystąpienia istotnych konfliktów przestrzennych.

Sytuacja w której oczekiwania właścicieli są inne niż zapisy w studium oraz w obowiązujących miejscowych planach wynika ze złożonych wniosków o ich zmianę. Szczegóły dotyczące tych wniosków zostały przedstawione w rozdziale 9.

Ponadto tereny, na których wydane decyzji „WZ”, są zgodne z obowiązującym Studium, również należało by objąć miejscowymi planami, w szczególności obrębami w których ich ilość jest najwyższa. Po pierwsze, aby w odpowiedzi na presję inwestycyjną, ogólnie zaprojektować przestrzeń, zapisując spójne parametry zabudowy oraz określić racjonalne zasady obsługi komunikacyjnej. Drugi istotny powód to skrócenie drogi administracyjnej niezbędnej do wydania pozwolenia na budowę o okres oczekiwania na wydanie decyzji „WZ”.

Ponadto wydawanie decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z wymaganym warunkiem posiadania przez wnioskowany teren dostępu do drogi publicznej, może doprowadzić do nadmiernego i zagęszczonego rozrostu struktur urbanistycznych wzdłuż i w szerz istniejących dróg oraz szlaków komunikacyjnych.

Rys. nr 1 Południowa strona ul. Kościelnej,



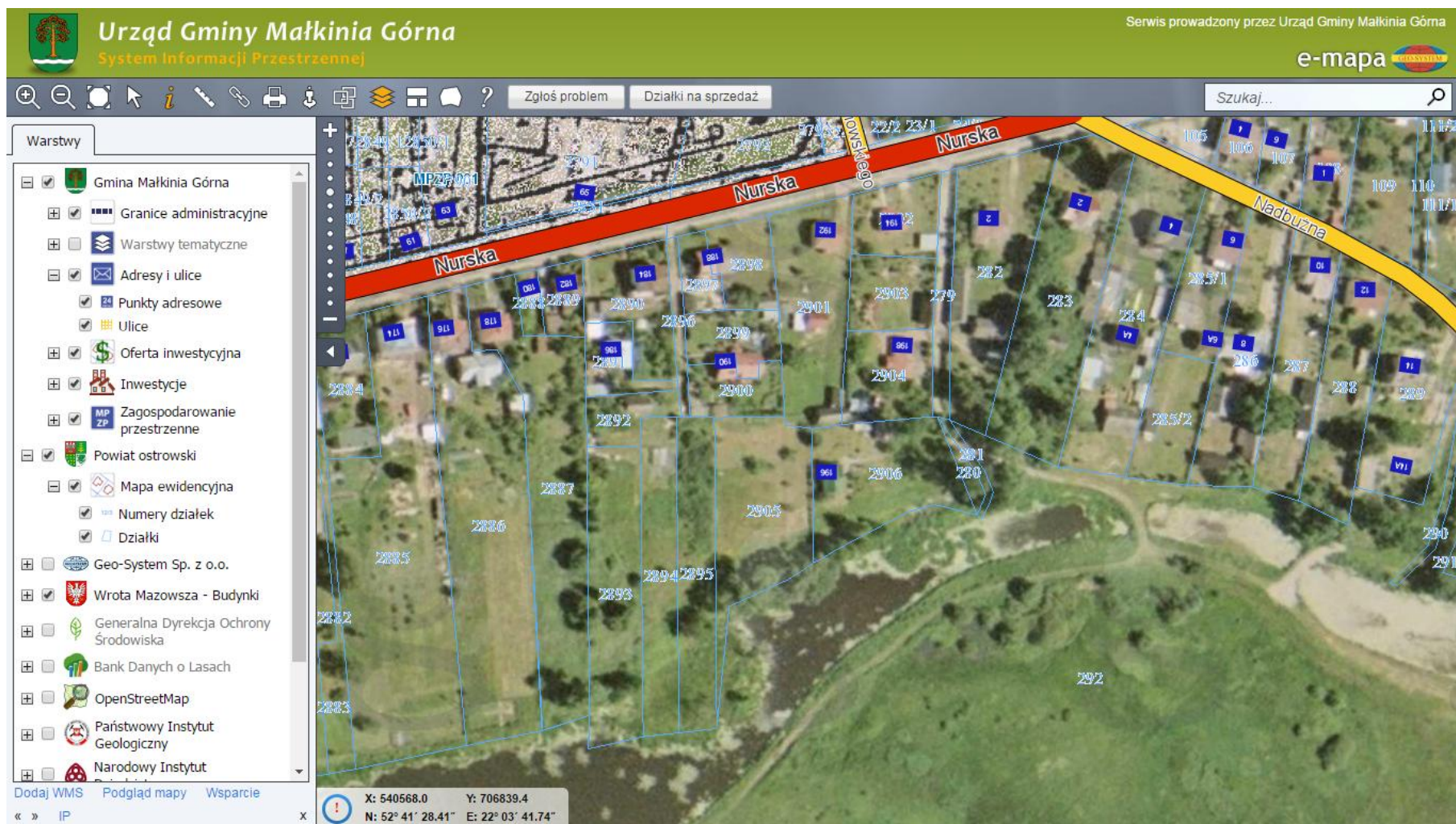
Źródło: <http://malkiniagorna.e-mapa.net/>

Rys. nr 2 Południowa strona ul. Nurskiej



Źródło: <http://malkiniagora.e-mapa.net/>

Rys. nr 3 Południowa strona ul. Nurskiej



Źródło: <http://malkiniagora.e-mapa.net/>

Wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych można zaobserwować przykłady dostępu do drogi publicznej poprzez wąskie dojazdy obsługujące nową zabudowę znajdującą się w głębi działki, bądź już wydzielonych z tylnej części, nowych działek budowlanych (np. zabudowa przy ul. Kościelnej – rys. nr 1, Nurskiej – rys. nr 2 i 3. Podobne przykłady znajdują się również w miejscowościach Rostki Wielkie, Glina).

Realizowanie nowej zabudowy bez odgórnie narzuconych parametrów (np. minimalnej szerokości frontu działki), coraz częściej skutkować będzie tym, że zamiast bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, obsługę komunikacyjną działki zapewnią drogi wewnętrzne lub ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Dalszy rozwój takiego sposobu zabudowy, spowodowanego presją inwestycyjną, nasili chaos przestrzenny w gminie, przysporzy uciążliwości mieszkańcom, uniemożliwi optymalne wykorzystanie terenów położonych głębiej lub w drugiej linii od istniejącej infrastruktury, a w ekstremalnych przypadkach może spowodować powstawanie martwych przestrzeni bez obsługi i dostępu komunikacyjnego (np. działka ewidencyjna nr. **2893 i 2905** na rys. nr 3).

Rozwiązaniem w tej sytuacji jest opracowanie planów miejscowych dla całych jednostek osadniczych (a gdy jest to możliwe - najlepiej wraz z buforem terenów wyłączonych z zabudowy), w których należy określić racjonalne zasady obsługi komunikacyjnej, przyjąć spójne wskaźniki i parametry oraz wyznaczyć nieprzekraczalne linie zabudowy ograniczające potencjalny teren inwestycji.

Struktura terenów, na których rozwój następuje wzdłuż głównych arterii komunikacyjnych (w szczególności wzdłuż ulic Nurskiej i Brokowskiej)-to tereny multifunkcjonalne. Do występujących tam funkcji należą tereny zabudowy: mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej, usługowej, zagrodowej, magazynowo-składowej (np. składy budowlane, składy węgla), czy produkcyjnej (np. produkcja blachodachówek, mebli). W celu ograniczenia żywiolowego powstawania nowych i rozrostu istniejących obszarów multifunkcjonalnych oraz potencjalnych uciążliwości wynikających z zamieszkania na takim obszarze, należało by sporządzić miejscowy plan i wyznaczyć obszary terenów o jednorodnej funkcji, dbając przy tym, aby funkcje sąsiednie, nie kolidowały ze sobą, bądź wzajemnie się nie wykluczały. Dla przykładu można podać, że dla terenów mieszkaniowo-usługowych wg. Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, (t. j. Dz. U. z 2014 r., poz. 112) dopuszczalny poziom hałasu wynosi 55 dB dla pory dnia i 45 dB dla pory nocy, a np. tereny produkcyjno-magazynowe zgodnie z wyżej wymienionym rozporządzeniem nie podlegają ochronie akustycznej. Co skutkuje tym że, tereny usytuowane w bezpośrednim sąsiedztwie tych działalności są w potencjalnym zasięgu ich oddziaływania akustycznego.

Wyznaczenie terenów o jednorodnej funkcji w MPZP wykluczy niepożądane „przeplatanie się” różnych rodzajów zabudowy kolidujących ze sobą, tak aby poziom uciążliwości oraz hałasu na terenach akustycznie chronionych nie przekraczał wartości dopuszczalnych. Mieszanie się różnych terenów funkcjonalnych tworzy także konflikty przestrzenne na styku zabudowy zagrodowej oraz istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej. Przykładem może być miejscowości Rostki Wielkie, gdzie nowa zabudowa mieszkaniowa koliduje z istniejącą już wcześniej zabudową zagrodową, wykorzystywaną do celów prowadzenia działalności rolniczej (hodowla świń).

Tego typu konflikty są skutkiem braku prawa miejscowego tj. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zainteresowanie inwestorów, poszukujących działek na cele mieszkaniowe, skupia się również na tych tańszych, użytkowanych rolniczo. Często inwestorzy nie zdają sobie jednak sprawy z uciążliwości rolniczego charakteru okolicy, a w tym przypadku hodowli zwierząt inwentarskich. Powstawaniu takich konfliktów sprzyja brak planu miejscowego regulującego zasady zagospodarowania dla szerszego kontekstu przestrzeni oraz możliwość ustalenia w drodze decyzji, warunków zabudowy, które nie są zobowiązane respektować politykę przestrzenną gminy przyjętą w Studium. Taki stan rzeczy tworzy furtkę do wyłączania gruntów z produkcji rolnej oraz sprzyja niekontrolowanemu rozwojowi zabudowy.

W celu wstrzymania realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych w strefie oddziaływania od obiektów uciążliwych należy uporządkować zasady zagospodarowania tych terenów w ramach MPZP. Drugim rozwiązaniem jest również uchwalenie MPZP z zastosowaniem zabiegu planistycznego polegającego na tym, że zapisy planu nie będą pozwalały na budowę nowych obiektów ani przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejących budynków inwentarskich, a więc będą skazywać je na docelową likwidację. Jest to rozwiązanie bardziej ryzykowne ponieważ w tym przypadku plan będzie naruszać interes prawny właściciela nieruchomości inwentarskich. Ustalenia planu zakazujące w tym obszarze prowadzenia działalności rolniczej uniemożliwi właścicielowi korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, co może być podstawą do jego zaskarżenia. Takie zapisy mogą również wzbudzić wątpliwości organu nadzoru.

Należy jednak stwierdzić, że powyższe sytuacje konfliktowe mają charakter incydentalny i same z siebie nie pociągają za sobą konieczności natychmiastowych zabiegów planistycznych. Należy jednak o nich pamiętać podczas ewentualnych zmian dokumentów planistycznych oraz monitorować zmiany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy. W przypadku stwierdzenia nasilenia się negatywnych symptomów, należy w miarę jak najszybciej podjąć odpowiednie działania (sporządzić miejscowe plany).

Realizacja zadań własnych gminy, dotyczy m.in kształtowania przestrzeni na terenach zagrożonych powodzią, w tym ustanawiania szczególnych warunków lokalizacji inwestycji oraz ograniczania zabudowy tych terenów. Według map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego rzeki Bug, tereny zalewowe pokrywają około 9% powierzchni gminy. Część z tych terenów obejmuje obszary miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Małkinia Górna, Uchwała Nr 146/XXV/97 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 18.08.1997 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna obejmujący obręb Kiełczew, Uchwała Nr 217/XXXVI/2006 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 31.03.2006 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna obejmujący obręb Prostyń, Uchwała Nr 218/XXXVI/2006 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 31.03.2006 r.

Ze względu na czas ich uchwalenia nie określono w nich granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz nie wprowadzono zakazów i warunków w celu ograniczenia zabudowy na terenach zagrożonych wystąpieniem powodzi.

W badanym okresie, spośród wszystkich decyzji o warunkach zabudowy, 6 dotyczyło obiektów budowlanych zlokalizowanych na terenach zagrożonych wystąpieniem zjawisk powodziowych:

- Decyzja 51-12 w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na rozbudowie budynku mieszkalnego w ramach istniejącej zabudowy zagrodowej w miejscowości Małkinia Mała-Przewóz, część działki nr 36/1;
- Decyzja 13-13 w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku gospodarczego, przewidzianej do realizacji w ramach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Klukowo, działki nr 164 i 158/2;
- Decyzja 48-14 w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w ramach zabudowy zagrodowej w miejscowości Zawisty Nadbużne, część działek nr 293, 294, 295;
- Decyzja 34-15 w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie wiaty przeznaczonej do przechowywania drewna opałowego(...) w ramach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Małkinia Górna, część działek nr 886 i 887;
- Decyzja 35-15 w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na rozbudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego o zadaszony taras wraz z przebudową i

nadbudową budynku w celu uzyskania poddasza użytkowego oraz rozbudowie i nadbudowie budynku gospodarczego w miejscowości Małkinia Górna, działka nr 1063;

- Decyzja 38-16 w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie budynku gospodarczo-garażowego, planowanej do realizacji w ramach istniejącej zabudowy zagrodowej w miejscowości Klukowo, działki nr 150, 152, 154, 156.

Decyzje te zostały wydane po uprzednim uzyskaniu odstępstwa od obowiązujących zakazów, decyzją dyrektora RZGW. Zatem wydano je zgodnie z prawem, a realizacja planowanych zamierzeń inwestycyjnych przyczyni się do uporządkowania danego terenu, a także do polepszenia warunków funkcjonowania budynków na tych terenach.

W zakresie ochrony przed powodzią, proponuje się objęcie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego terenów zagrożonych powodzią i ustanowienia w nich szczególnych warunków dla inwestycji, w tym wymagań konstrukcyjnych dla budynków i budowli, lokalizowanych na tych terenach. Ponadto uwzględnienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na podstawie map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego.

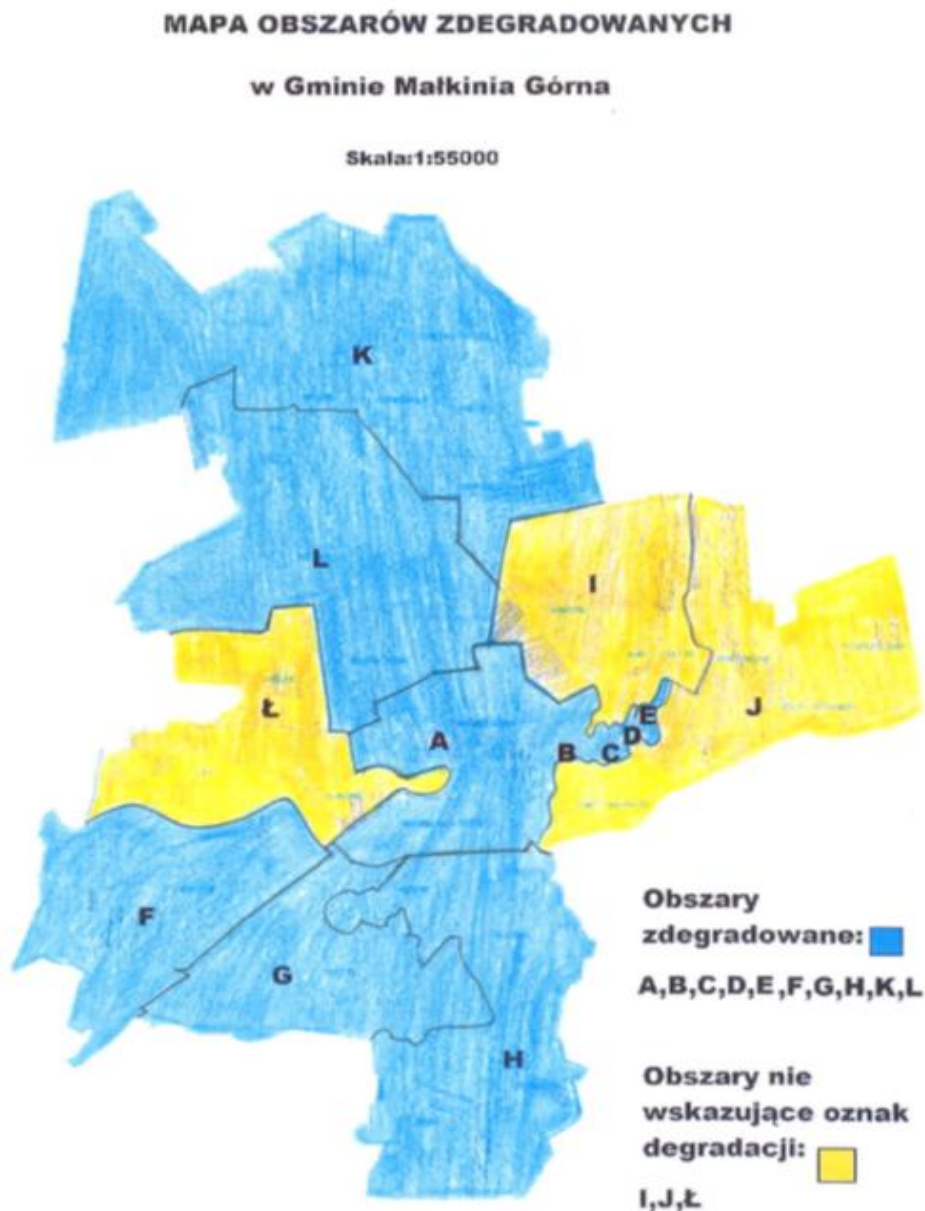
Innym zagadnieniem problemowym są miejscowe plany uchwalone w oparciu o ustawę z 1994 r. Plany te, jedynie w kilku fragmentach, zmieniały miejscowy plan ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Małkinia Górna. Po utracie ważności planu ogólnego zapisy i założenia tych planów mają jedynie częściowy charakter, wycięty z ogólnej koncepcji zagospodarowania gminy. Taki stan rzeczy stwarza problemy z właściwym zapewnieniem dostępu komunikacyjnego do działek budowlanych i terenów już zabudowanych (rejon ul. Piaski). Problemową kwestią tych planów są również ogólne i niedoprecyzowane zapisy, swobodnie regulujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, poprzez brak niektórych wskaźników i parametrów urbanistycznych oraz nieprecyzyjnie wyznaczone linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

W dniu 23 marca 2016 roku Rada Gminy Małkinia Górna podjęła uchwałę Nr 128/XXI/2016 w sprawie przystąpienia do opracowania projektu Programu Rewitalizacji dla Gminy Małkinia Górna na lata 2016 – 2022. Po wstępnej analizie gminy pod kątem występowania złożonych stanów kryzysowych, wytyczono obszary, które można uznać za zdegradowane ze względu na problemy społeczne, a także funkcjonalno-przestrzenne, techniczne, gospodarcze czy środowiskowe. Planowany proces rewitalizacji ma służyć wyprowadzeniu ze stanu kryzysowego obszarów

zdegradowanych poprzez przedsięwzięcia całościowe tj. integrujące interwencję na rzecz społeczności lokalnej, lokalnej gospodarki oraz przestrzeni - środowiska i infrastruktury.

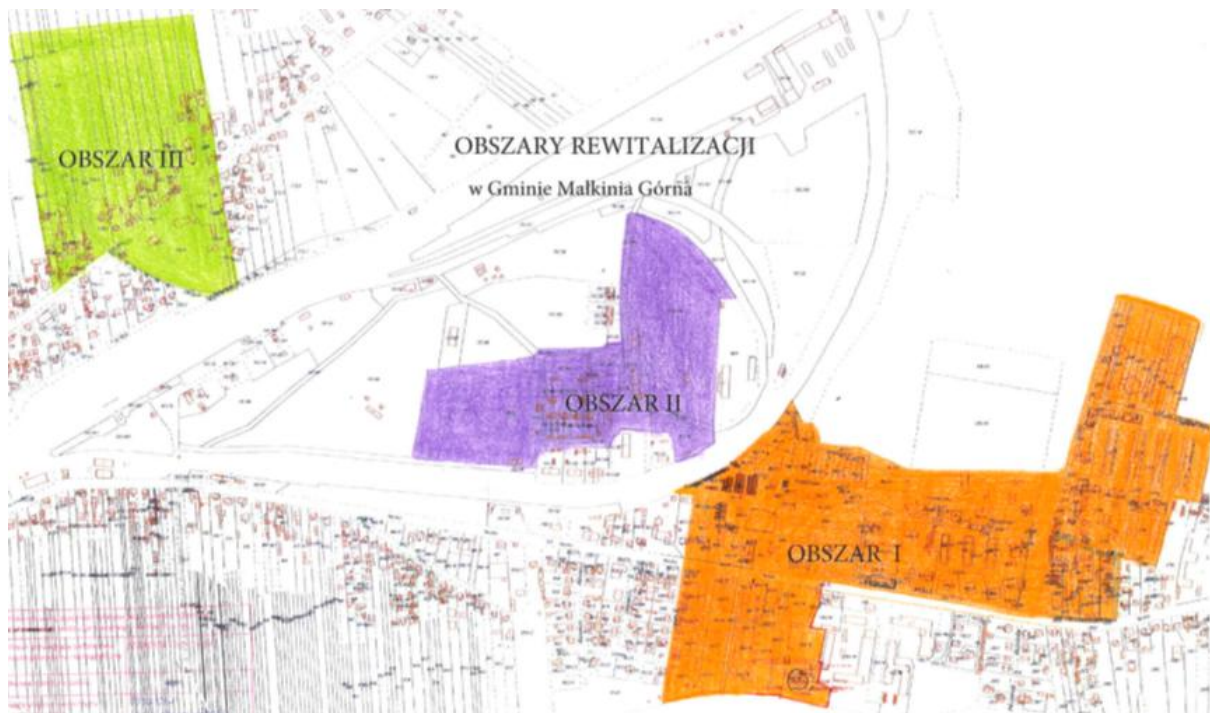
Zgodnie z projektem „Diagnozy wyznaczania obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji dla gminy Małkinia Górna” poniższe rysunki przedstawiają:

- **OBSZARY ZDEGRADOWANE** – obszary znajdujące się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych oraz gospodarczych, funkcjonalno-przestrzennych i środowiskowych



Źródło: Projekt „Diagnozy wyznaczania obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji dla gminy Małkinia Górna” oraz projekt uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji dla Gminy Małkinia Górna

- OBSZARY REWITALIZACJI – obejmujące część obszarów zdegradowanych, cechujących się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, na których z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację.



Źródło: Projekt „Diagnozy wyznaczania obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji dla gminy Małkinia Górna” oraz projekt uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji dla Gminy Małkinia Górna

Podsumowując, obszarami priorytetowymi, wymagającymi odgórnego zaplanowania przestrzeni poprzez opracowanie Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego lub Miejscowych Planów Rewitalizacji, są tereny na których uwidoczniła się presja inwestycyjna realizowana na podstawie wydanych warunków zabudowy oraz wyznaczone obszary rewitalizacji.

Obszary priorytetowe zostały przedstawione na załączniku graficznym do analizy, są to w szczególności obszary miejscowości Małkinia Górna, ze względu na największy zarejestrowany ruch inwestycyjny. Kolejne miejscowości to: Kańkowo, tj. tereny produkcyjne wzdłuż linii kolejowej, Glina, Zawisty Nadbużne oraz Rostki Wielkie – w szczególności obszary rozwoju zabudowy wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych.

6. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MAŁKINIA GÓRNA W ŚWIETLE OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW – UWARUNKOWANIA PRAWNE

Aktualnie gmina Małkinia Górna posługuje się studium zatwierdzonym uchwałą Nr 15a/IV/2002 z dnia 30.12.2002 roku, które zostało sporządzone i zatwierdzone w oparciu o nieobowiązującą w chwili obecnej ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym

(Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o zp”, dlatego forma tego dokumentu istotnie odbiega od aktualnie obowiązującego zakresu oraz charakteryzuje się istotnymi różnicami dotyczącymi jego powiązania z innymi dokumentami planistycznymi - przedmiotowe różnice przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 6. Porównanie wymaganego zakresu Studium wg. „starej” i „nowej” ustawy

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
WYMAGANY ZAKRES	
<p>Art. 10 ust. 1. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu; 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony; 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; 4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych; 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia; 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia; 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy uwzględniając w szczególności: <ol style="list-style-type: none"> a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych 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; 8) stanu prawnego gruntów; 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych; 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych; 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla; 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych; 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki 	<p>Art. 6 ust. 4. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające, w szczególności z:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu, 2) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych, 3) stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, w tym stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej, 4) prawa własności gruntów, 5) jakości życia mieszkańców, 6) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

<p>wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;</p> <p>14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;</p> <p>15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.</p>	
<p>Art. 10 ust. 2.</p> <p>W studium określa się w szczególności:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: <ol style="list-style-type: none"> a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy; 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk; 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym; 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; 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; 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; 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej; 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych; 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny; 13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.8); 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji; 14a) obszary zdegradowane; 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych; 16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w 	<p>Art. 6 ust. 5.</p> <p>W studium określa się, w szczególności:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych, 2) lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe, 3) obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym wyłączone z zabudowy, 4) obszary zabudowane, ze wskazaniem, w miarę potrzeby, terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji, 5) obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, ze wskazaniem, w miarę potrzeby, obszarów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej, 5a) obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej 6) kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym obszary, na których będą stosowane indywidualne i grupowe systemy oczyszczania ścieków, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych, 7) obszary, dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania, 8) obszary przewidywane do realizacji zadań i programów wynikających z planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

<p><i>zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.</i></p> <p><i>2a. Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie.</i></p> <p><i>3. Obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 8, powstaje po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku.</i></p> <p><i>3a. Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.</i></p> <p><i>3b. Lokalizacja obiektów, o których mowa w ust. 3a, może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</i></p>	
--	--

Analizując powyższe zapisy należy stwierdzić, iż obecne przepisy o wiele bardziej szczegółowo i w szerszy sposób precyzują zakres Studium, które to stało się dokumentem, opisującym zarówno uwarunkowania danej gminy jak i wyznaczającym kierunki jej rozwoju, biorą pod uwagę nie tylko lokalne uwarunkowania, ale również zmieniające się otoczenie w skali regionu i kraju. Studium opracowane na podstawie przepisów ustawy z 1994 r. jest opracowaniem bardzo ogólnym, które nie spełnia obowiązujących wymogów ustawowych i nie odpowiada formie obecnego dokumentu studium.

Zakres Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Małkinia Górna należy zaktualizować oraz uzupełnić o brakujące zagadnienia przedstawione w zestawieniu powyżej. Z punktu widzenia polityki przestrzennej gminy, kluczowe zmiany przepisów w zakresie sporządzenia Studium dotyczą określenia:

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania terenów;
- kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów;
- stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- stanu ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony;
- stanu środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- wymogi i zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;
- kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;

- potrzeb i możliwości rozwoju gminy uwzględniając w szczególności:
 - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
 - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej - obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- występowania udokumentowanych złóż kopalin;
- obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- obszarów, 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;
- obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
- obszarów zdegradowanych – do rewitalizacji;
- obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- potencjału turystycznego ze względu na wysokie walory krajobrazowe i przyrodnicze Gminy Małkinia Górna. Rozwój turystyki i rekreacji powinien być ujęty zarówno w aspekcie społeczno-gospodarczym, jak i poprzez aspekt kreowania przestrzeni w myśl zasady zrównoważonego rozwoju i zachowania ładu przestrzennego.
- granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych – tereny kolejowe.

Dodatkowo obowiązujące przepisy zmieniły nie tylko zakres studium, ale i jego relacje z innymi dokumentami systemu planowania przestrzennego. Zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy o pizp studium sporządza się uwzględniając:

- zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju,
- ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa,
- ustalenia strategii rozwoju gminy (o ile gmina dysponuje takim dokumentem).

Zapisy i ustalenia Studium w tym obszarze, powinny zostać uzupełnione m.in. o wyznaczenie obszaru dla parkingu MOP (miejsce obsługi podróżnych) na trasie Wielkiej Pętli Mazowsza, oraz dostosowanie drogi wojewódzkiej nr 627 do standardu klasy GP.

Aktualizacji również wymagają elementy załącznika graficznego tj. m.in.: istniejące, udokumentowane złoża kopalin, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, naniesienie miejsca obsługi podróżnych – parking przy Wielkiej Pętli Mazowsza, czy korekta aktualnych granic obrębów ewidencyjnych zmienionych decyzją Starosty Ostrowskiego z dnia 04.12.2006 r. (Nr GN.7430-1-85/06) oraz błędnie wyznaczonych granic gminy np. obszar wsi Majdan Kiełczewski będący poza granicami Gminy Małkinia Górna.

Od czasu uchwalenia Studium w 2002 r. główne kierunki rozwoju przestrzennego Gminy nie uległy znacznym zmianom. Uaktualnienia wymagają zapisy, które po upływie 14 lat wymagają zmiany (zagadnienia społeczno–demograficzne, stan zasobów mieszkaniowych, infrastruktury technicznej itp.). Forma i zakres zapisów obowiązującego Studium odbiega od standardów wyznaczonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. **W związku z powyższym, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Małkinia Górna** przyjęte uchwałą Nr 15a/IV/2002 z dnia 30.12.2002 **uznaje się za nieaktualne w stosunku do obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**, a do czasu sporządzenia nowej edycji przedmiotowego dokumentu, zgodnie z art. 87 ust. 1 ustawy o pizp, zachowuje ono moc, stanowiąc tym samym pełnoprawne określenie polityki przestrzennej gminy.

Pomimo, iż w kwestii oceny aktualności główną rolę (wg. art. 32 ust. 3) stanowi zakres opracowania, czyli zgodność z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 uopizp, uwagę należy zwrócić również na obecnie obowiązujący odmienny tryb sporządzania studium. Mianowicie, poza różnicami wynikającymi z ustawy o pizp, zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 353), studium podlega obowiązkowi przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko obejmującej w szczególności:

- uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko,
- sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko,
- uzyskanie wymaganych ustawą opinii,
- zapewnienie możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu.

Dla obowiązującego Studium nie została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, przez co jego zapisy nie zapewniają wystarczającej integracji wymagań ochrony środowiska.

6.1. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM – WNIOSKI

Dla inwestycji zlokalizowanych na terenach bez planu, pozwolenia na budowę uzyskiwane są na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które nie uwzględniają zapisów Studium. Dlatego zaleca się systematyczne monitorowanie zmian zachodzących w procesie rozwoju przestrzennego gminy poprzez wykonywanie analiz zmian w zagospodarowaniu. Stały monitoring pozwoli określić na bieżąco ewentualną konieczność i zasadność zmian polityki oraz instrumentów niezbędnych dla jej realizacji. Będzie ona również wykorzystywana dla koordynacji, dokonywania ocen i prognozowania, co pozwoli na zwiększenie skuteczności działań zmierzających do osiągnięcia założonych celów.

Wyrażona w studium polityka przestrzenna gminy została zweryfikowana poprzez wydawane decyzje administracyjne. Należy uznać, że rzeczywiste kierunki rozwoju gminy nie naruszają głównych ustaleń Studium. Z praktycznego punktu widzenia obowiązujące studium wciąż zachowuje swoją aktualność pod tym względem (na jego podstawie uchwalane są kolejne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego) i jako narzędzie planistycznie w gminie Małkinia Górna wciąż spełnia swoją funkcję, aczkolwiek w obrębie zagadnień szczegółowych może zachodzić konieczność zmian lub uszczegółowień – np. w zakresie środowiska przyrodniczego, ochrony krajobrazu itp..

7. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

7.1. Analiza pokrycia terenu gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z *art. 4. ust. 1 oraz art. 14 ustawy o pizp* plan miejscowy będąc aktem prawa miejscowego określa przeznaczenie terenu oraz zasady zagospodarowania i warunki zabudowy. Ponadto stanowiąc podstawę do wydania pozwolenia na budowę jest głównym dokumentem kształtującym lokalną przestrzeń.

Na terenie Gminy Małkinia Górna obowiązuje **12** miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz ze zmianami o łącznej powierzchni ok **5173,96 ha**, co stanowi około **38,5%** powierzchni gminy Małkinia Górna. Na tle średniej krajowej wynoszącej 28,6% (dane z analizy stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2013 roku) wypada całkiem korzystnie. Równie dobrze prezentuje się przeciętna powierzchnia planu wynosząca **431,8 ha**, przy średniej krajowej wynoszącej 216 ha.

Tabela nr 6.1. Wykaz obowiązujących Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Małkinia Górna.

PLANY	POWIERZCHNIA
I) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Małkinia Górna, Uchwała Nr 146/XXV/97 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 18.08.1997 r.	34,1 ha
II) Zmiana Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Małkinia Górna obejmującego wieś Zawisty Nadbużne, Uchwała Nr 185/XXXIII/2002 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 14.06.2002 r.	25,5 ha
III) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna obejmujący obręb Grądy i Poniatowo, Uchwała Nr 216/XXXVI/2006 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 31.06.2006 r.	936,09 ha
IV) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna obejmujący obręb Kiełczew, Uchwała Nr 217/XXXVI/2006 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 31.03.2006 r.	1262,05 ha
V) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna obejmujący obręb Prostyń, Uchwała Nr 218/XXXVI/2006 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 31.03.2006 r.	1007,29 ha
VI) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna obejmujący obręb Orło i Błędnica, Uchwała Nr 219/XXXVI/2006 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 31.03.2006 r.	1542,63 ha
VII) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna obejmujący obręb Zawisty Podleśne, Uchwała Nr 220/XXXVI/2006 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 31.03.2006 r.	320,65 ha
VIII) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna (obręb geodezyjny Poniatowo, działki ewid. 511, 512, 513 i 514), Uchwała Nr 92/XVII/08 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 04.02.2008 r.	3,07 ha
IX) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna (obręb geodezyjny Grądy, działki ewid. 1208/1, 1208/2, 1209), Uchwała Nr 96/XVII/08 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 10.03.2008 r.	0,77 ha
X) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna (obręb geodezyjny Zawisty Podleśne, działki nr ewidencyjny 711 i 712), Uchwała Nr 215/XXXVI/2010 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 29.03.2010 r.	3,18 ha
XI) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna	3,69 ha

(obręb geodezyjny Zawisty Podleśne, działki nr ewid. 617/1 i 617/2), Uchwała Nr 24/VII/2015 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 26.02.2015r.	
XII) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna – obszar położony w rejonie istniejącego cmentarza, Uchwała Nr 100/XVIII/2015 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 30.12.2015 r.	34,94 ha
SUMA POWIERZCHNI:	5173,96 ha

Należy podkreślić, że prosta analiza pokrycia planistycznego gminy, (surowe dane statystyczne) bez znajomości lokalnych uwarunkowań mogą prowadzić do znacznych błędów interpretacyjnych. Nie można zatem bezkrytycznie łączyć pokrycia planistycznego z np. korzystnymi warunkami dla rozwoju lokalnego. Potrzebę monitoringu planów miejscowych potwierdza fakt rozdrobnienia części uchwalanych planów miejscowych – siedem planów o powierzchni poniżej 35 ha, w tym cztery poniżej 4 ha. Z jednej strony można to interpretować jako otwartość gminy na propozycje inwestorów, z drugiej jednak takie działania mogą prowadzić do zachwiania ładu przestrzennego, a tym samym utraty atrakcyjności inwestycyjnej gminy. Plany miejscowe o małej powierzchni opracowywano w większości przypadków dla pojedynczych inwestycji, zlokalizowanych na niewielkich obszarach, niepozwalających na wykonanie analiz wpływu opracowania na stan środowiska naturalnego całej gminy i jej sąsiedztwa oraz ich wpływu na rozwój infrastruktury społecznej i technicznej gminy.

Zaletą posiadania planów opracowanych dla dużych obszarów funkcjonalnych jest możliwość ochrony obszarów wyłączonych z zabudowy przed niekontrolowanym zainwestowaniem. Do obszarów takich należą m.in.: tereny predestynowane do pełnienia funkcji rolniczych, przyrodniczych, krajobrazowych czy choćby rezerwy terenowe pod inwestycje celu publicznego. Duża powierzchnia planów miejscowych, zapobiega degradacji krajobrazu i obniżeniu jego jakości poprzez ograniczenie rozwoju zabudowy na terenach do tego niewskazanych.

Plany o dużej powierzchni mogą być hamulcem rozwoju ponieważ przede wszystkim ograniczają swobodę zabudowy z jaką mamy do czynienia w przypadku wydawania warunków zabudowy. Plany te chronią jednak zasoby środowiska, krajobrazu i kształtują ład przestrzenny, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju.

Należy zaznaczyć, że prowadzenie polityki przestrzennej reagującej tylko na doraźne potrzeby inwestorów (tak jak jest do tej pory) może spowodować że gmina Małkinia Górna będzie rozwijać się nieracjonalnie i wręcz amorficznie. Ta nieracjonalność odnosi się do terenochłonności, energochłonności oraz wzrostu kosztów społecznych i infrastrukturalnych, ale także do niewłaściwego gospodarowania zasobami środowiska.

7.2. Aktualność planów względem przepisów prawa

Dosyć istotnym kryterium w ocenie aktualności zapisów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest data uchwalenia planu. W ocenie aktualności planów względem przepisów prawa istotne jest to, że do 2003 r. obowiązywała ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której opracowano dwa (plan nr **1** i **2**) z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Stąd też najstarsze plany są najbardziej nieaktualne, ponieważ zostały opracowane na podstawie innej ustawy. W 2003 r. weszła w życie ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której obecnie opracowuje się plany. Wprowadzenie nowej ustawy spowodowało zatem brak aktualności planów miejscowych opracowanych przed wejściem w życie aktu prawnego, lecz zgodnie z art. 87 ust. 1 plany miejscowe uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. zachowują moc.

Plany opracowane na podstawie ustawy z 1994 r. zwykle mają mniej ustaleń niż plany opracowane na podstawie ustawy z 2003 r., co wynika z konieczności uwzględnienia obowiązkowego zakresu planu, określonego w art. 15 ust. 1 ustawy. Nieaktualność tych planów dotyczy w szczególności:

- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów,

Tabela nr 6.2. Szczegółowe porównanie wymaganego zakresu MPZP wg. „starej” i „nowej” ustawy

<p style="text-align: center;">Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym</p>	<p style="text-align: center;">Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</p>
WYMAGANY ZAKRES	
<p>Art. 10 ust. 1 W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się, w zależności od potrzeb:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym tereny, które mogą być przeznaczone pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 1 000 m² – w gminach o liczbie mieszkańców do 20 000, oraz o powierzchni sprzedażowej powyżej 2 000 m² – w gminach o liczbie mieszkańców ponad 20 000, 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych, 3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny, 4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury, 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy, 7) zasady i warunki podziału terenów na działki 	<p>Art. 15 ust 2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego; 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu; 3a) zasady kształtowania krajobrazu; 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej; 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów; 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów

budowlane,

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, zasobów wodnych i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,

9) tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczenia ścieków bądź zbiorników bezodpływowych,

10) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu,

11) granice obszarów:

a) zorganizowanej działalności inwestycyjnej,

b) rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,

c) przekształceń obszarów zdegradowanych.

1a. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się granice Pomników Zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz. 412).

1b. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w miarę potrzeby wyznacza się tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz służące organizacji imprez masowych

lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 prawo do odszkodowania lub żądania wykupienia nieruchomości ust. 4.

Art. 15 ust. 3. W planie miejscowym określa się **w zależności od potrzeb:**

1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

3a) granice terenów pod budowę urządzeń, o

których mowa w art. 10 uwarunkowania uwzględniane w studium ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 uwarunkowania uwzględniane w studium ust. 3a;

4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;

5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

6) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

7) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;

8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie

dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 9) (uchylony);
 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Źródło: *isap.sejm.gov.pl*

Na podstawie przeprowadzonej analizy zgodności planów względem ustawy z 2003 r. stwierdza się, że wszystkie plany są aktualne odnośnie **art. 16 ust. 1**, czyli zawierają część tekstową i graficzną sporządzoną na mapie w skali 1:1000 (ewentualnie 1:2000).

W związku z powyższym, na obszarach gdzie obowiązują **plany opracowane na podstawie ustawy z 1994 r.**, ze względu na ich niedostateczny zakres możliwa jest realizacja inwestycji odbiegających w sposób rażący od obecnie obowiązujących standardów w ochronie środowiska, czy kształtowania ładu przestrzennego. Plany te **należy uznać za nieaktualne** pod względem braku zgodność z wymogami wynikającymi z przepisów **art. 15** uopizp i wymagają dostosowania do zmienionych przepisów prawa.

PLANY UCHWALONE NA PODSTAWIE USTAWY Z 2003 r.

Jednocześnie na przestrzeni lat obowiązywania nowej ustawy wprowadzono w niej szereg zmian i aktualizacji. Pełny obraz zmian zachodzących w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia tabela zamieszczona poniżej.

Tabela nr 6.2.1. Akty zmieniające ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2016.0.778).

Adres publikacyjny	Status	Tytuł
Dz.U. 2016 nr 0 poz. 961 2016.07.16	<i>obowiązujący</i>	Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych
Dz.U. 2016 nr 0 poz. 904 2016.07.02	<i>obowiązujący</i>	Ustawa z dnia 10 czerwca 2016 r. o działaniach antyterrorystycznych
Dz.U. 2015 nr 0 poz. 1890 2016.01.01	<i>obowiązujący</i>	Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o związkach metropolitalnych
Dz.U. 2015 nr 0	<i>obowiązujący</i>	Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o zmianie

poz. 1830 2016.01.01		ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw
Dz.U. 2015 nr 0 poz. 1777 2015.11.16	<i>obowiązujący</i>	Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji
Dz.U. 2015 nr 0 poz. 1713 2015.11.11	<i>akt objęty tekstem jednolitym</i>	Ustawa z dnia 25 września 2015 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
Dz.U. 2015 nr 0 poz. 1434 2015.10.06	<i>obowiązujący</i>	Ustawa z dnia 23 lipca 2015 r. o zmianie ustawy - Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw
Dz.U. 2015 nr 0 poz. 1265 2015.09.15	<i>obowiązujący</i>	Ustawa z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych
Dz.U. 2015 nr 0 poz. 774 2015.09.11	<i>obowiązujący</i>	Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu
Dz.U. 2015 nr 0 poz. 443 2015.06.28	<i>obowiązujący</i>	Ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw
Dz.U. 2015 nr 0 poz. 22 2015.01.07	<i>obowiązujący</i>	Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 18 grudnia 2014 r. sygn. akt K 50/13
Dz.U. 2014 nr 0 poz. 1133 2015.01.01	<i>obowiązujący</i>	Ustawa z dnia 11 lipca 2014 r. o zmianie ustawy – Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw
Dz.U. 2014 nr 0 poz. 768 2014.08.10	<i>obowiązujący</i>	Ustawa z dnia 9 maja 2014 r. o ułatwieniu dostępu do wykonywania niektórych zawodów regulowanych
Dz.U. 2014 nr 0 poz. 379 2014.04.08	<i>obowiązujący</i>	Ustawa z dnia 24 stycznia 2014 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw
Dz.U. 2013 nr 0 poz. 1446 2014.07.01	<i>obowiązujący</i>	Ustawa z dnia 23 października 2013 r. o zmianie ustawy – Prawo o ruchu drogowym oraz niektórych innych ustaw
Dz.U. 2013 nr 0 poz. 1238 2013.11.24	<i>obowiązujący</i>	Ustawa z dnia 27 września 2013 r. o zmianie ustawy – Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw
Dz.U. 2013 nr 0 poz. 405 2013.04.12	<i>akt objęty tekstem jednolitym</i>	Ustawa z dnia 8 marca 2013 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Dz.U. 2013 nr 0 poz. 21 2013.01.23	<i>obowiązujący</i>	Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach
Dz.U. 2012 nr 0 poz. 1445 2013.01.21	<i>obowiązujący</i>	Ustawa z dnia 16 listopada 2012 r. o zmianie ustawy – Prawo telekomunikacyjne oraz niektórych innych ustaw
Dz.U. 2012 nr 0 poz. 951 2013.01.01	<i>obowiązujący</i>	Ustawa z dnia 13 lipca 2012 r. o zmianie ustawy o działach administracji rządowej oraz niektórych innych ustaw
Dz.U. 2011 nr 153 poz. 901 2011.08.10	<i>obowiązujący</i>	Ustawa z dnia 26 maja 2011 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
Dz.U. 2011 nr 32 poz. 159 2011.03.18	<i>obowiązujący</i>	Ustawa z dnia 5 stycznia 2011 r. o zmianie ustawy - Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw
Dz.U. 2010 nr 155 poz. 1043 2010.09.25	<i>obowiązujący</i>	Ustawa z dnia 6 sierpnia 2010 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
Dz.U. 2010 nr 149 poz. 996 2010.08.16	<i>obowiązujący</i>	Ustawa z dnia 6 sierpnia 2010 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu oraz niektórych innych ustaw
Dz.U. 2010 nr 130 poz. 871 2010.10.21	<i>obowiązujący</i>	Ustawa z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
Dz.U. 2010 nr 119 poz. 804 2010.07.20	<i>obowiązujący</i>	Ustawa z dnia 21 maja 2010 r. o zmianie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz niektórych innych ustaw
Dz.U. 2010 nr 106 poz. 675 2010.07.17	<i>akt posiada tekst jednolity</i>	Ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych
Dz.U. 2010 nr 75 poz. 474 2010.06.05	<i>obowiązujący</i>	Ustawa z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw
Dz.U. 2010 nr 24 poz. 124 2010.02.15	<i>obowiązujący</i>	Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 9 lutego 2010 r. sygn. akt P 58/08
Dz.U. 2008 nr 220	<i>akt objęty tekstem jednolitym</i>	Ustawa z dnia 15 października 2008 r. o zmianie

poz. 1413 2009.01.12		ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
Dz.U. 2008 nr 201 poz. 1237 2008.11.15	<i>obowiązujący</i>	Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o zmianie ustawy o ochronie przyrody oraz niektórych innych ustaw
Dz.U. 2008 nr 199 poz. 1227 2008.11.15	<i>akt posiada tekst jednolity</i>	Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko
Dz.U. 2007 nr 127 poz. 880 2007.09.18	uchylony	Ustawa z dnia 11 maja 2007 r. o tworzeniu i działaniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych
Dz.U. 2006 nr 225 poz. 1635 2007.01.01	<i>obowiązujący</i>	Ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej
Dz.U. 2006 nr 45 poz. 319 2006.04.01	<i>obowiązujący</i>	Ustawa z dnia 17 lutego 2006 r. o likwidacji Rządowego Centrum Studiów Strategicznych
Dz.U. 2005 nr 130 poz. 1087 2005.07.30	<i>obowiązujący</i>	Ustawa z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy - Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw
Dz.U. 2005 nr 113 poz. 954 2005.07.28	<i>obowiązujący</i>	Ustawa z dnia 18 maja 2005 r. o zmianie ustawy - Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw
Dz.U. 2004 nr 141 poz. 1492 2004.09.22	<i>obowiązujący</i>	Ustawa z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw
Dz.U. 2004 nr 92 poz. 880 2004.05.01	<i>akt posiada tekst jednolity</i>	Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody
Dz.U. 2004 nr 6 poz. 41 2004.04.16	<i>obowiązujący</i>	Ustawa z dnia 18 grudnia 2003 r. o zmianie ustawy o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej oraz o zmianie niektórych innych ustaw
Dz.U. 2003 nr 162 poz. 1568 2003.11.17	<i>akt posiada tekst jednolity</i>	Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

Źródło: <http://isap.sejm.gov.pl/>

Ogólnie można stwierdzić, iż przy takim tempie wprowadzanych zmian w prawie plany stopniowo tracą aktualność. Ze względu na fakt, że pierwsze miejscowe plany, opracowane w trybie nowej ustawy, zostały uchwalone dopiero w 2006 roku, tak więc szczegółowe badanie zmian wprowadzonych do ustawy zostało przeprowadzone, przyjmując jako punkt bazowy stanu prawnego, ów właśnie rok. Analiza skupia się w głównej mierze na zmianach jakie zostały wprowadzone do **art. 15 ustawy o pizp**. Przegląd zawiera także wybrane informacje o zmianach wprowadzonych w innych przepisach. Analiza została przeprowadzona chronologicznie, co w połączeniu z wiedzą o datach uchwalenia poszczególnych planów pozwala wyszczególnić uchwały, których nie objęły poszczególne nowelizacje. W efekcie przekłada się to bezpośrednio na ocenę zgodności planów z obowiązującymi przepisami.

Ze względu na istotne powiązania przepisów prawnych z zakresu środowiska przyrodniczego z przepisami prawnymi dotyczącymi planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz często ich nadrzędność, ważnym elementem oceny aktualności miejscowych planów jest analiza zmian w ustawach i rozporządzeniach wpływających na ochronę środowiska. Najbardziej znaczące zmiany zostały wprowadzone w **2008** roku i mają zasadniczy wpływ na przebieg procedury planistycznej, związanej z przeprowadzaniem równocześnie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W związku z tymi zapisami został położony większy nacisk na ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. OOS są najpowszechniej stosowanym instrumentem prewencyjnym w ochronie środowiska i kreowaniu rozwoju zrównoważonego w procesach planowania zagospodarowania. Dla planów **1 – 7** nie została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko zgodnie z obecnie obowiązującymi wymogami, przez co mogą nie zapewniać wystarczającej integracji wymagań ochrony środowiska w wyżej wymienionych dokumentach planistycznych.

Dodatkowo w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oznaczonych w powyższym wykazie numerami **1- 9** pojawiają się zapisy ograniczające lokalizację masztów telekomunikacyjnych i teletransmisyjnych. Należą do nich m.in. ustalenia wprowadzające zakaz lokalizacji wszelkich urządzeń, budowli i budynków, czy ograniczenia wysokości zabudowy. Zgodnie z art. 46 ustawy z dnia **7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych** (Dz.U. 2010 nr 106 poz. 675) „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, (...), nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwić lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi”. Zapis ten sprawia, że powyższe plany (uchwalone przed 17 lipca 2010 r.) są niezgodne z przepisami odrębnymi.

Ustawa z dnia **25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami**, nakłada nacisk na precyzyjne określenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Zmiana ustawy z wejściem w życie 21.10.2010 r. - wprowadziła nowy zapis art. 15 ust.2 pkt 6 – co należy określać obowiązkowo w planie miejscowym:

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;”

Do zawartości planu, którą **ustala się w zależności od potrzeb**, dodane zostały w **ust. 3**:

- *granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,*
- *granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012,*
- *granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych,*
- *sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów,*
- *zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, - UCHYLONY TZW. USTAWĄ KRAJOBRAZOWĄ – o czym na następnej stronie;*
- *minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.*

Plany oznaczone w wykazie numerami od **1** do **10** są naturalnie nie zgodne z wymogami wyżej wymienionej nowelizacji, jednak w art. 4. 1. tego aktu stwierdza się:

„Obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz plany zagospodarowania przestrzennego województw zachowują moc.”

Zgodnie z zapisami ustawy – plany miejscowe obowiązujące w dniu wejścia w życie nowych przepisów – zachowują swoją ważność. Brak w planie miejscowym określonych kategorii ustaleń ze względu na podstawę prawną sporządzenia danego planu nie może być podstawą do stwierdzenia nieważności i nieaktualności planu miejscowego.

Ustawa z dnia **5 stycznia 2011 r. o zmianie ustawy - Prawo wodne** oraz niektórych innych ustaw, która weszła w życie z dniem 18 marca 2011 roku (Dz. U. Z 2011r. Nr 32 poz. 159) wprowadziła zmianę odnośnie **art. 15 ust. 2 pkt 7** mówiący, że w planie miejscowym określa się obowiązkowo granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

W dniu 16 grudnia 2015 r. Sejm uchwalił **nowelizację ustawy Prawo wodne**, której celem była m.in. zmiana zasad uwzględniania w dokumentach planistycznych map zagrożenia i ryzyka powodziowego. **Uchylono** art. 88f ust. 7, nakładający na samorządy gminne obowiązek przeprowadzenia stosownych zmian w wydanych już dokumentach planistycznych w terminie 30 miesięcy od dnia przekazania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego. Wprowadzono natomiast art. 88f ust. 5 w którym mowa, że granice obszarów przedstawione na mapach zagrożenia powodziowego oraz mapach ryzyka powodziowego **można** uwzględnić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Plany nr **4 i 5** nie zawierają obecnie wytyczonych granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego stanowią podstawę dla racjonalnego planowania przestrzennego na obszarach zagrożonych powodzią, a tym samym dla ograniczania negatywnych skutków powodzi, dlatego też **warto by było dokonać aktualizacji planów pod tym względem**.

Ustawa z dnia **23 października 2013 r. o zmianie ustawy – Prawo o ruchu drogowym oraz niektórych innych ustaw**, zmieniła brzmienie **art. 15 ust. 2 pkt 6** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dodając zapis o obowiązku określenia minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Plany nie zawierające zapisów z wyżej wymienionej zmiany to wg. wykazu: od nr **1 do 11**.

W roku **2015** dokonano licznych zmian w przepisach prawa dotyczących bezpośrednio oraz pośrednio dziedziny planowania przestrzennego. Samą ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym aktualizowano ośmiokrotnie (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830.). Na szczególną uwagę zasługują zmiany wprowadzone ustawą z dnia **24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu**. Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powoduje zmiany w merytorycznym

zakresie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planach miejscowych obowiązkowo należy teraz określać m.in. zasady kształtowania krajobrazu, granice i sposoby zagospodarowania krajobrazów priorytetowych (**art. 15 ust. 2 pkt 7**). Jednocześnie nie można już wprowadzać ustaleń odnośnie sytuowania małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane – **uchylony art. 15 ust. 3 pkt 9**. Chociaż zakres planu został ograniczony, gminy mają teraz możliwość podejmowania odrębnej uchwały (tzw. reklamowej lub krajobrazowej) regulującej te zagadnienia. Należy również zaznaczyć, iż do czasu podjęcia takiej uchwały, zapisy planów miejscowych dotychczas uchwalonych są obowiązujące i nie tracą aktualności.

Dosyć istotne są również zmiany wynikające z **ustawy o rewitalizacji** z dnia **9 października 2015 r.**, ponieważ dają gminom możliwość przygotowania gminnych programów rewitalizacji stanowiących akt prawa miejscowego oraz miejscowych planów rewitalizacji, które są szczególną formą planów miejscowych. Zakres merytoryczny planów rewitalizacji jest poszerzony w stosunku do zakresu planu miejscowego o zagadnienia kompozycyjno-estetyczne, ustalenia odnośnie działalności gospodarczej, prawa pierwokupu dla gmin itp. Poza tym nowelizacja wprowadziła **także obowiązek opracowania uzasadnienia do projektu planu miejscowego**, w którym należy szczegółowo opisać spełnianie wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z art. 1 ust. 2-4, zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32, wpływ na finanse publiczne i budżet gminy. Uzasadnienia do planów były opracowywane, ponieważ obowiązek ten wynikał z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale nie było określone, jaki powinien być jego zakres merytoryczny. Treść tego dokumentu nie ma wpływu na aktualność zapisów planów miejscowych.

Chociaż ustawa nie narzuca obowiązku zbadania aktualności planów względem Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwrócono uwagę na częściową aktualność stosowanych oznaczeń i nazewnictwa. Nie ma to większego znaczenia w procesie realizacyjnym, bowiem każdy plan ma legendę wyjaśniającą oznaczenia, ale podejmując prace nad aktualizacją planów należałoby wprowadzić ujednoliczone obowiązujące oznaczenia graficzne i literowe, a także numerację dla poszczególnych terenów. Jednolity system nazewnictwa i oznaczeń ułatwiłby stworzenie bazy danych, wszelkie analizy, prowadzenie statystyk itp.

Ponadto duży wpływ na formę zapisów planu miejscowego mają także przepisy odrębne, mówiące o tym, jak powinien wyglądać tekst planu miejscowego, będący uchwałą. Ogólnie można stwierdzić, że najstarsze uchwały, opracowane przed 2002r. nie są dostosowane do wymogów Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki

prawodawczej” (plany nr 1 i 2), który określa m.in. jak powinien wyglądać projekt aktu prawa miejscowego. Ponadto, określając zasady uzbrojenia następującymi zapisami: „warunki zasilania określi Zakład Energetyczny”, „warunki zasilania dla nowych odbiorców określi Zakład Energetyczny” czy „warunki podłączenia do sieci określi Zakład Telekomunikacyjny” itp., Rada Gminy uzależniła możliwość dokonania określonych czynności, przewidzianych w ustaleniach planu, od uzyskania zgody/akceptacji/porozumienia zgodnie z warunkami i zasadami udzielonymi przez gestorów sieci. Nakładanie takich obowiązków stanowi wykroczenie poza kompetencje przyznaną mocą art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (wyrok NSA w Warszawie z dnia 6 kwietnia 2011 r, sygn.. akt II OSK 124/11). **Uchwała w sprawie uchwalenia mpzp powinna być sformułowana w sposób jasny, czytelny i jednoznaczny, a w swojej treści winna wyraźnie precyzować wszystkie kwestie, które normuje.** Zamieszczenie w treści planu norm otwartych powoduje że zawarte w planie zapisy stają się niedookreślone. Uzależniając realizację ustaleń planu od uzgodnień oraz warunków określonych przez inne organy, czy instytucje, wprowadza stan niepewności obywateli, co do uregulowań planu miejscowego, którego zadaniem jest przecież kształtowanie sposobu wykonania prawa własności. Mimo że wyżej wymienione plany w niektórych zapisach nie są zgodne z zasadami techniki prawodawczej, to nadal zachowują moc.

Zgodnie z art. 32 ust. 3 w kwestii oceny aktualności planów miejscowych bierze się pod uwagę w szczególności zakres opracowania, czyli **zgodność z wymogami wynikającymi z przepisów art. 15 i 16 uopizp.** W świetle wymogów formalno-prawnych wszystkie dokumenty opracowane w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. **umożliwiają proces realizacyjny, chociaż wykazano, że stopniowo tracą aktualność.**

7.3. Zgodność planów z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Według zapisów ustawy z 1994 r. plany miejscowe musiały być spójne z ustaleniami studium, natomiast według ustawy z 2003 r., w pierwotnym brzmieniu plany musiały być zgodne z ustaleniami studium. Dlatego Rada Gminy przed uchwaleniem projektu planu stwierdzała o jego zgodności ze Studium. Po wprowadzeniu nowelizacji ustawy w 2010 r. z art. 20 ust. 1 wynika, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie muszą być zgodne z ustaleniami studium, a jedynie nie naruszać jego ustaleń. Generalnie przyjmuje się, że studium jest aktem polityki przestrzennej gminy w ujęciu kierunkowym, czego wyrazem jest to, że ustalenia studium nie posługują się kategorią linii rozgraniczających użytkowania terenów.

Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych co każdorazowo stwierdza Rada Gminy podczas uchwalania projektu miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego. Należy tu podkreślić, że dwa najstarsze obowiązujące plany miejscowe zostały uchwalone jeszcze przed przyjęciem obecnego Studium.

Biorąc to pod uwagę przy analizie planów miejscowych pod tym kątem, stwierdzić można, że generalnie przeznaczenie terenu ustalone w planach miejscowych nie narusza ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ustalenia miejscowych planów uchwalonych przed przyjęciem obowiązującego Studium, zostały na etapie sporządzania Studium wpisane i wkomponowane w politykę przestrzenną gminy.

Jedynie zmiana wprowadzona Zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2014r., powoduje że w Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna obejmujący obręb Grądy i Poniatowo (uchwała Nr 216/XXXVI/2006), jest nieaktualny jeśli chodzi o wykazane w studium udokumentowane złoża kopalin. Ponadto plan nie jest dostosowany do obecnych regulacji Prawa Geologicznego i Górniczego, tj. art. 104 ust. 1 *Obszary i tereny górnicze uwzględnia się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym plan uznaje się za nieaktualny w zakresie występujących na obszarze planu obszarów i terenów górniczych nie uwzględnionych w planie (obszar i teren górniczy Poniatowo III/1).*

8. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU MPZP

Tabela nr 8. Postępy gminy Małkinia Górna w opracowywaniu MPZP

Rok w którym uchwalono plany	liczba obowiązujących planów	powierzchnia obowiązujących planów
1997	1	34,1
2002	2	59,6
2006	7	5139,02
2008	9	5139,02
2010	10	5139,02
2015	12	5173,96

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Małkinia Górna

Przedstawione wyżej liczby wskazują na trwałe wyhamowanie prac planistycznych w gminie. O ile jeszcze do 2006 roku przyrost powierzchni pokrytej planami znacznie się powiększył, to w następnych latach widoczna jest wyraźna stagnacja. W 2008 roku uchwalono dwie zmiany planów, a w 2010 i 2015 po jednej, lecz nie wpłynęło to na przyrost powierzchni terenów gminy objętymi planami. Dopiero Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna – obszar położony w rejonie istniejącego cmentarza z 2015 roku, był pierwszym od dziewięciu lat planem uchwalonym na obszarze nie objętym obowiązującym miejscowym planem.

Aktualnie nie jest także sporządzany żaden plan w gminie. Uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna – obręb geodezyjny Zawisty Podleśne oraz obręby geodezyjne Grądy i Poniatowo, zostały uchylone kolejno: Uchwałami Nr 138/XXII/2016 oraz 139/XXII/2016 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 12 maja 2016 r. w sprawie odstąpienia od ich zmiany.

Po podjęciu uchwały intencyjnej Nr 16/IV/2002 Rady Gminy w Małkini Górnej z dnia 30.12.2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Małkinia Górna i zespołu miejscowości Małkinia Górna, nie przystąpiono do opracowania projektu planu. Powyższa uchwała, zgodnie z załącznikiem, zobowiązuje Wójta do opracowania miejscowego planu dla obszaru całej gminy.

W ostatnich latach Gmina sporządza plany tylko według najpilniejszych potrzeb, z uwzględnieniem swoich możliwości finansowych. Uchwalenie planu miejscowego rodzi dla gminy określone, często dotkliwe skutki prawne i finansowe, stąd też władze gminy decydują się na kształtowanie zagospodarowania przestrzennego bez znacznego udziału nowych planów miejscowych.

9. POTENCJALNE ZMIANY KTÓRE MOGĄ WYNIKAĆ ZE ZŁOŻONYCH WNIOSKÓW O ZMIANĘ MPZP I SUIKZP A POTRZEBAMI I MOŻLIWOŚCIAMI ROZWOJU GMINY

W analizowanym okresie do Urzędu Gminy Małkinia Górna wpłynęło łącznie 61 wniosków w sprawie zmiany lub sporządzenia nowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obejmują one swoim zasięgiem 11 miejscowości, z czego największa ilość dotyczy miejscowości Grądy i Poniatowo. Dokładną liczbę wniosków dla każdej miejscowości z uwzględnieniem wnioskowanego przeznaczenia zestawiono w poniższej tabeli.

Tabela 7. Aktualność planów względem potrzeb rozwoju gminy wyrażonych we wnioskach o zmianę lub sporządzenie MPZP

MIEJSCOWOŚĆ	ILOŚĆ	WNIOSKOWANE PRZEZNACZENIE
GRĄDY	8	Zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa
	15	Wydobycie żwiru
	4	Pod zalesienie
PONIATOWO	2	Zabudowa mieszkaniowa
	13	Wydobycie żwiru
	1	Pod zalesienie
PROSTYŃ	6	Zabudowa mieszkaniowa
ZAWISTY NADBUŻNE	1	Zabudowa mieszkaniowa
ZAWISTY PODLEŚNE	4	Zabudowa mieszkaniowa
KIEŁCZEW	1	Zabudowa mieszkaniowa
ORŁO	2	Zabudowa mieszkaniowa
GLINA	1	Zabudowa mieszkaniowa
MAŁKINIA DOLNA	1	Zabudowa mieszkaniowa
MAŁKINIA MAŁA – PRZEWÓZ	1	Zabudowa mieszkaniowa
PODGÓRZE - GAZDY	1	Zabudowa mieszkaniowa
RAZEM	61	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych przekazanych przez Urząd Gminy w Małkini Górnej

Na obecną chwilę do urzędu nie wpłynęły wnioski dotyczące zmiany zagospodarowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna, natomiast w większości spraw pozytywne rozpatrzenie wnioskowanych zmian powoduje konieczność zmian także w studium. W przypadku złożonych wniosków, należy przyjąć stanowisko podobnie jak w sprawie wpływu wydanych decyzji „WZ” na kierunki zagospodarowania gminy. Należy się zastanowić, czy zmiany wnioskowanych przeznaczeń są pożądane w rozwoju przestrzennym gminy.

Ponadto duży wpływ na zasady rozpatrywania składanych wniosków i decydujące znaczenie przy wyznaczaniu nowych kierunków zagospodarowania przestrzennego będą miały wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, który trzeba będzie przeprowadzić podczas opracowywania nowej edycji Studium. Ustawa „o rewitalizacji” wprowadziła szereg bardzo istotnych zmian i dodatkowych wymagań wobec dokumentów studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego gmin - wprowadzając nowe zapisy, m.in. art. 10 ust. 1 pkt 7 oraz w art. 10 ust. 2 pkt 1. Są to zmiany, które wzmocniają rolę prognoz (demograficzne, finansowe) oraz analiz (ekonomiczne, środowiskowe społeczne) w planowaniu przestrzennym. Jednym z wymogów stawianych przyjmowanej polityce przestrzennej gmin, jest wg. ustawy sytuowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Wyłącznie w sytuacji gdy na wyżej wymienionych obszarach zabraknie już terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy, gmina będzie mogła wyznaczyć nowe tereny rozwoju zabudowy (zgodnie z art. 1 ust. 4).

Dlatego też wyznaczanie nowych terenów, pod wnioskowaną zabudowę mieszkaniową, w sytuacji, gdy na przedmiotowym planie chłonność zabudowy wciąż jest wysoka, okaże się niezasadna. Z ekonomicznego punktu widzenia dokonywanie kolejnych zmian w przeznaczeniu terenów (nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową) jest nieracjonalne, skutkować bowiem będzie znacznymi dysproporcjami, w efekcie których stosunek/relacja między terenami budowlanymi, a terenami już zagospodarowanymi będą nieoptymalne. Skutkiem podjęcia takich działań będzie rozdrobnieniem zabudowy. Ma to znaczący wpływ na koszty związane z urządzeniem i utwardzeniem dróg jak również realizacją infrastruktury technicznej.

Władze Gminy zmieniając obowiązujące i już nieaktualne studium, będą zobligowane do przyjęcia racjonalnej polityki przestrzennej, zorientowanej na stopniową intensyfikację, poprzez dogęszczanie istniejącej struktury urbanistycznej. Opracowanie nowej edycji Studium, zgodnie z jego aktualnym zakresem narzucającym opracowanie zbioru analiz i prognoz oraz zestawienie ich z szacunkową chłonnością terenów oraz bilansem potrzeb terenowych, pozwoli sprecyzować rzeczywiste możliwości i potrzeby w zakresie rozwoju gminy.

10. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MPZP

Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinien wynikać z sygnalizowanych potrzeb oraz kontynuować obraną przez gminę politykę przestrzenną. Jako strategiczne powinno być traktowane sporządzenie opracowań planistycznych dla obszarów, na których:

- obowiązują nieaktualne miejscowe plany, w szczególności uchwalone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym;
- opracowano mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego;
- istnieje intensyfikacja wydanych decyzji administracyjnych - tereny, na których pojawił się już ruch inwestycyjny uwidaczniający się wydanymi pozwoleniami na budowę oraz decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu (obszary priorytetowe wskazane w analizie zmian zagospodarowania przestrzennego Gminy Małkinia Górna, w szczególności obszar miejscowości Małkinia Górna);
- wyznaczono obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji;
- wpłynęły wnioski w sprawie zmiany bądź sporządzenia MPZP;
- konieczna jest ochrona terenów cennych przyrodniczo oraz wyłączonych z zabudowy;

W pierwszej kolejności zaleca się podjąć działania prowadzące do zmiany, w całości lub części, planów które uznano za nieaktualne. Następne opracowania powinny dotyczyć najpilniejszych zmian lub opracowań nowych planów, na które oczekują właściciele gruntów - obszary do których pojawiły się wnioski o ich zmianę lub sporządzenie. Dalsze opracowania planistyczne zaleca się podejmować dla całych lub większych fragmentów jednostek osadniczych. Powinno się dążyć do pokrycia obszaru gminy miejscowymi planami możliwie na jak największej powierzchni.

O przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, lub miejscowych planów rewitalizacji oraz o ustaleniu ich zakresu decydować zawsze będą władze gminy uwzględniając również możliwości sfinansowania opracowania, jak i późniejszych kosztów realizacji ustaleń miejscowych planów.

11. WYNIKI ANALIZY

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że w Gminie Małkinia Górna do nieaktualnych dokumentów planistycznych należą:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Małkinia Górna przyjęte uchwałą nr 15a/IV/2002 z dnia 30.12.2002r. – **Studium uznaje się za nieaktualne ze względu na brak zgodność z obowiązującymi wymogami wynikającymi z przepisów ustawy opizp art. 10 uwarunkowania uwzględniane w studium ust. 1 i 2;**
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Małkinia Górna, Uchwała Nr 146/XXV/97 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 18.08.1997 r. - **Plan uznaje się za nieaktualny ze względu na brak zgodność z obowiązującymi wymogami wynikającymi z przepisów ustawy o pizp art. 15 elementy planu miejscowego;**
- Zmiana Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Małkinia Górna obejmującego wieś Zawisty Nadbużne, Uchwała Nr 185/XXXIII/2002 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 14.06.2002 r. - **Plan uznaje się za nieaktualny ze względu na brak zgodność z obowiązującymi wymogami wynikającymi z przepisów art. 15 ustawy o pizp;**
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna obejmujący obręb Grądy i Poniatowo, Uchwała Nr 216/XXXVI/2006 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 31.06.2006 r. – **Plan uznaje się za nieaktualny w części dotyczącej występujących na obszarze planu obszarów i terenów górniczych nie uwzględnionych w planie;**
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna - Uchwała Nr 217/XXXVI/2006 oraz Uchwała Nr 218/XXXVI/2006, **Plan uznaje się za nieaktualny w części dotyczącej obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.**

W świetle wymogów formalno-prawnych wszystkie pozostałe dokumenty umożliwiają proces realizacyjny, chociaż wykazano, że stopniowo tracą aktualność. Utrata aktualności dokumentów wynika z wprowadzonych zmian w przepisach prawa, wejścia w życie nowych opracowań, uchwał, programów, strategii, realizacji nowych inwestycji, czy też zgłoszenia nowych potrzeb rozwojowych wniesionych odpowiednimi wnioskami.

W każdym z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego są dopuszczalne zmiany wynikające ze zmiennych potrzeb inwestycyjnych (np. właścicieli, użytkowników), o ile nie naruszają ustaleń studium i przepisów odrębnych.

Podjęcie przez Radę Gminy uchwały stwierdzającej nieaktualność studium lub miejscowych planów, nie oznacza nieważności tych dokumentów. Obliguje jednak ten organ do podjęcia działań w sprawie sporządzenia nowego lub zmiany studium czy miejscowego planu.

Ustawa nie określa jednak terminu, w którym Rada Gminy ma obowiązek podjąć uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia studium/mpzp, ani też terminów do podjęcia kolejnych czynności w procedurach planistycznych.

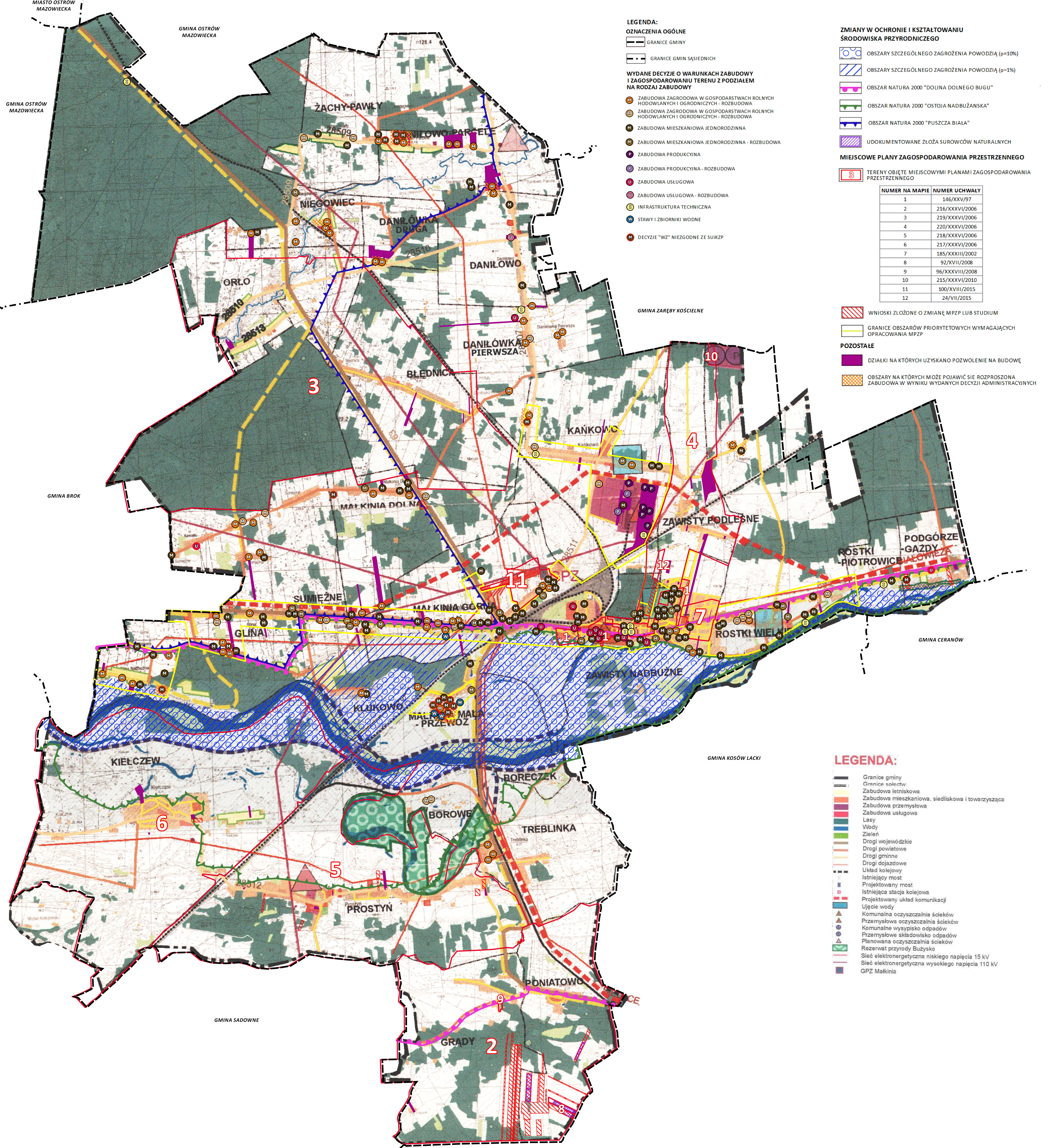
ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY MAŁKINIA GÓRNA W LATACH 2012-2015 ORAZ W CZĘŚCI 2016r.

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY



1 0 1 2 3 4 km

SKALA 1:20 000



LEGENDA:

- OZNACZENIA OGÓLNE**
- GRANICE GMINY
 - - - GRANICE GMIN SĄSIEDNICH
- WYDANE DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIU TERENU Z PODZIAŁEM NA RODZAJ ZABUDOWY**
- ⊙ ZABUDOWA ZAGRODOWA W GOSPODARSTWACH ROLNYCH HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH - ROZBUDOWA
 - ⊙ ZABUDOWA ZAGRODOWA W GOSPODARSTWACH ROLNYCH HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH - ROZBUDOWA
 - ⊙ ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
 - ⊙ ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA - ROZBUDOWA
 - ⊙ ZABUDOWA PRODUKCYJNA
 - ⊙ ZABUDOWA PRODUKCYJNA - ROZBUDOWA
 - ⊙ ZABUDOWA USŁUGOWA
 - ⊙ ZABUDOWA USŁUGOWA - ROZBUDOWA
 - ⊙ INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
 - ⊙ STAWY I ZBIORNIKI WODNE
 - ⊙ DECYZJE "WZ" NIEZGODNE ZE SUIKZP

ZMIANY W OCHRONIE I KSZTAŁTOWANIU ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- ⊙ OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ (p=10%)
- ⊙ OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ (p=1%)
- ⊙ OBSZAR NATURA 2000 "DOLINA DOLNEGO BUGU"
- ⊙ OBSZAR NATURA 2000 "OSTOJA NADBUŻAŃSKA"
- ⊙ OBSZAR NATURA 2000 "PUSZCZA BIAŁA"
- ⊙ UDOKUMENTOWANE ŁOŻA SUROWCÓW NATURALNYCH

MIJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- ⊙ TERENY OBJĘTE MIJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

NUMER NA MAPIE	NUMER UCHWAŁY
1	146/XXV/97
2	216/XXXV/2006
3	219/XXXVI/2006
4	220/XXXVI/2006
5	218/XXXVI/2006
6	217/XXXVI/2006
7	185/XXXIII/2002
8	92/XVII/2008
9	96/XXXVIII/2008
10	215/XXXVI/2010
11	100/XVIII/2015
12	24/VII/2015

- ⊙ WNIOSKI ZŁOŻONE O ZMIANĘ MPZP LUB STUDIUM
 - ⊙ GRANICE OBSZARÓW PRIORYTETOWYCH WYMAGAJĄCYCH OPRACOWANIA MPZP
- POZOSTAŁE**
- ⊙ DZIAŁKI NA KTÓRYCH UZYSKANO POZWOLENIE NA BUDOWĘ
 - ⊙ OBSZARY NA KTÓRYCH MOŻE POJAWIĆ SIĘ ROZPROSZONA ZABUDOWA W WYNIKU WYDANYCH DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

LEGENDA:

- Granice gminy
- Granice sołectw
- Zabudowa letniskowa
- Zabudowa mieszkaniowa, siedliskowa i towarzysząca
- Zabudowa przemysłowa
- Zabudowa usługowa
- Lasy
- Wody
- Zielen
- Drogi wojewódzkie
- Drogi powiatowe
- Drogi gminne
- Drogi dojazdowe
- Układ kolejowy
- Istniejący most
- Projektowany most
- Istniejąca stacja kolejowa
- Projektowany układ komunikacji
- Ujęcie wody
- Komunalna oczyszczalnia ścieków
- Przemysłowa oczyszczalnia ścieków
- Komunalne wysypisko odpadów
- Przemysłowe składowisko odpadów
- Planowana oczyszczalnia ścieków
- Rezerwat przyrody Bużysko
- Sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia 15 kV
- Sieć elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV
- GPZ Małkinia