

Projekt

z dnia 20 kwietnia 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXXIX/.../2022
RADY GMINY NOWE MIASTO LUBAWSKIE**

z dnia 28 kwietnia 2022 r.

w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) Rada Gminy Nowe Miasto Lubawskie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się przedłożone przez Wójta Gminy Nowe Miasto Lubawskie wyniki opracowania pn. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach gminy Nowe Miasto Lubawskie”, stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie, przyjęte uchwałą Nr IX/70/2019 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z dnia 25 lipca 2019 r. uznaje się za aktualne pod względem formalno-prawnym.

§ 3. Rekomenduje się częściową zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie, przyjętego uchwałą Nr IX/70/2019 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z dnia 25 lipca 2019 r., zgodnie z zakresem wskazanym w opracowaniu.

§ 4. Obowiązujące na terenie gminy Nowe Miasto Lubawskie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, wskazane w ocenie aktualności, uznaje się za aktualne.

§ 5. Rekomenduje się sukcesywną aktualizację miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych na podstawie nieobowiązujących już przepisów prawa oraz przystąpienie do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem wskazań zawartych w „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach gminy Nowe Miasto Lubawskie”, a także zgodnie z uzasadnionymi potrzebami, zamierzeniami inwestycyjnymi gminy oraz w zależności od zmiany przepisów prawa.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowe Miasto Lubawskie.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Wiśniewski

Załącznik do uchwały Nr ...
Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie
z dnia ...

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY
ORAZ OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBOWIĄZUJĄCYCH W GRANICACH GMINY NOWE MIASTO LUBAWSKIE**



NOWE MIASTO LUBAWSKIE, 2022 R.

OPRACOWANIE WYKONANE PRZEZ:
PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI GRUNTAMI



PLUSKI, UL. PLUSZNA 19, 11-034 STAWIGUDA

MGR INŻ. MACIEJ WRONKA
MGR INŻ. EMILIA GAŁUSZKA-WRONKA
MGR INŻ. MARTA WITKOWSKA



SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie	3
1.1. Podstawa prawna	3
1.2. Cel opracowania	4
1.3. Metodyka opracowania	4
2. Ogólna charakterystyka obszaru opracowania	5
2.1. Informacje ogólne.....	5
2.2. Demografia.....	6
2.3. Mieszkalnictwo	7
2.4. Finanse publiczne	8
3. Charakterystyka sytuacji planistycznej w gminie Nowe Miasto Lubawskie	10
3.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	10
3.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	12
3.3. Analiza wniosków o przystąpienie do sporządzenia lub o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	24
3.4. Decyzje administracyjne dotyczące zagospodarowania przestrzennego gminy.....	26
3.4.1. Decyzje o warunkach zabudowy	26
3.4.2. Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego.....	29
4. Analiza zgodności studium i planów miejscowych z wymogami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	31
4.1. Aktualność Studium pod kątem wymagań prawnych jego sporządzenia.....	31
4.2. Aktualność Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pod kątem wymagań prawnych ich sporządzenia	39
4.3. Zgodność Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	43
4.4. Podsumowanie.....	45
5. Analiza sytuacji planistycznej dla poszczególnych obrębów ewidencyjnych.....	47
6. Określenie harmonogramu prac planistycznych.....	48
7. Wyniki analizy – podsumowanie.....	50
8. Spis tabel, wykresów i rysunków	53



1. WPROWADZENIE

Gospodarka przestrzenna realizowana na szczeblu gminnym to działalność obejmująca racjonalne wykorzystanie przestrzeni w zakresie zgodnym z potrzebami społeczeństwa. Jej celem jest ochrona określonych wartości przestrzeni oraz jej rozsądne kształtowanie poprzez stymulowanie procesów gospodarczych. Gmina jest zarządcą lokalnej przestrzeni. Jej obowiązkiem jest przeprowadzenie procesu planowania i zagospodarowania przestrzeni lokalnej.

Strategicznym celem gospodarowania przestrzenią jest osiągnięcie zrównoważonego, długofalowego rozwoju, zarówno w aspekcie przyrodniczo-kulturowym, jak i społeczno-ekonomicznym. Ma on być realizowany poprzez działania planistyczne, w tym także zagospodarowanie przestrzenne, czyli takie zagospodarowanie przestrzeni, które uwzględnia zasady i wymogi ładu przestrzennego, wymogi ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego, ochrony zdrowia i bezpieczeństwa, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego.

Gmina, jako jednostka samorządu terytorialnego, zajmująca określoną przestrzeń musi przy podejmowaniu jakichkolwiek działań planistycznych zawsze uwzględniać wyżej wymienione aspekty i zasady, jak również współgrać harmonijnie ze swoim otoczeniem (gminami sąsiednimi) i uwzględniać toczące się w nim procesy rozwojowe.

Podejmując działania urbanistyczne powinna zawsze kierować się wspólnym dobrem, uwzględniając potrzeby i uwarunkowania lokalne, a wybrana koncepcja zagospodarowania przestrzennego powinna wprowadzać ład i porządek.

1.1. PODSTAWA PRAWNA

Podstawą prawną wykonania opracowania jest art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.), zgodnie z którym: „W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego”.

Ocena taka dokonywana jest okresowo, a wyniki jej analiz przedstawione są Radzie Gminy przynajmniej raz w trakcie trwania kadencji Rady.

Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, biorąc pod uwagę w szczególności ich zgodność z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania zmierzające do sporządzenia ich zmiany.



Poprzednia analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz ocena aktualności studium i planów miejscowych gminy Nowe Miasto Lubawskie została sporządzona w 2017 roku i przyjęta Uchwałą Nr XXVI/207/2017 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z dnia 15 lutego 2017 r.

1.2. CEL OPRACOWANIA

Celem niniejszego opracowania jest ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na obszarze gminy Nowe Miasto Lubawskie w kontekście aktualnego stanu zagospodarowania przestrzennego w gminie oraz wymogów wynikających z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzeń wykonawczych do tej uchwały oraz ich przydatność w realizacji celu, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego.

Oceny dokumentów planistycznych dokonano w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, w szczególności w odniesieniu do zmian ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. , poz. 741 ze zm.), rozporządzeń wykonawczych, które weszły w życie pod koniec 2021 r., a także uwzględniając złożone wnioski w sprawie sporządzenia zmiany miejscowych planów.

1.3. METODYKA OPRACOWANIA

Okres objęty analizą to lata 2017 – 2021, czyli od ostatniej przeprowadzonej oceny aktualności do czasu sporządzenia bieżącej.

Zakres badań objął dokumenty planistyczne takie jak: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie, obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie oraz decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzje o warunkach zabudowy, a także wnioski o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu.

Przyjęta metodyka opracowania, niniejszej analizy aktualności dokumentów planistycznych, polegała na ocenie istniejącego stanu zagospodarowania przestrzennego w gminie, pod kątem oczekiwań mieszkańców gminy (właścicieli nieruchomości), w kontekście realizowania polityki przestrzennej w gminie, obserwacji procesów społeczno-gospodarczych zachodzących w ostatnich latach oraz poprzez identyfikację obszarów o największym ruchu inwestycyjnym, wymagających szczególnego monitorowania i opracowania planów miejscowych. Ponadto dokonano analizy dokumentów planistycznych pod kątem zgodności z przepisami prawa i określenia ich aktualności.



2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OPRACOWANIA

2.1. INFORMACJE OGÓLNE

Gmina Nowe Miasto Lubawskie położona jest w południowo – zachodniej części województwa Warmińsko – Mazurskiego, w obszarze powiatu nowomiejskiego, zajmuje obszar 138 km² (20% powierzchni powiatu), który charakteryzuje się niezwykle urozmaiconą rzeźbą terenu. Graniczy z gminami: Biskupiec, Grodziczno, Kurzętnik, Nowe Miasto Lubawskie (Powiat Nowomiejski), Iława oraz Lubawa (Powiat Iławski). Siedziba urzędu zlokalizowana jest we wsi Mszanowo.

W ramach Gminy można wyróżnić 16 jednostek pomocniczych – sołectw: Bagno, Bratian, Chośle, Gryżliny, Gwiździny, Jamielnik, Kaczek, Lekarty, Mszanowo, w którego skład wchodzi dwie miejscowości: Mszanowo i Łąki Bratiańskie, Nawra, Nowy Dwór Bratiański, Pacółtowo, Pustki, Radomno, Skarlin, Tylice.

Okolo 51% powierzchni gminy zajmują obszary objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody - Skarliński Obszar Chronionego Krajobrazu, Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Drwęcy oraz Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Wel to powierzchnia okolo 69,70 km². Od 1994 roku cała gmina włączona została w obszar Zielonych Płuc Polski. Na jej terenie znajdują się również obszary Natura 2000 – Dolina Drwęcy, Ostoja Radomno, Dolina Kakaju - zajmujące 6,49 km², w tym 6 km² pokrywa się powierzchnią z obszarami chronionego krajobrazu.

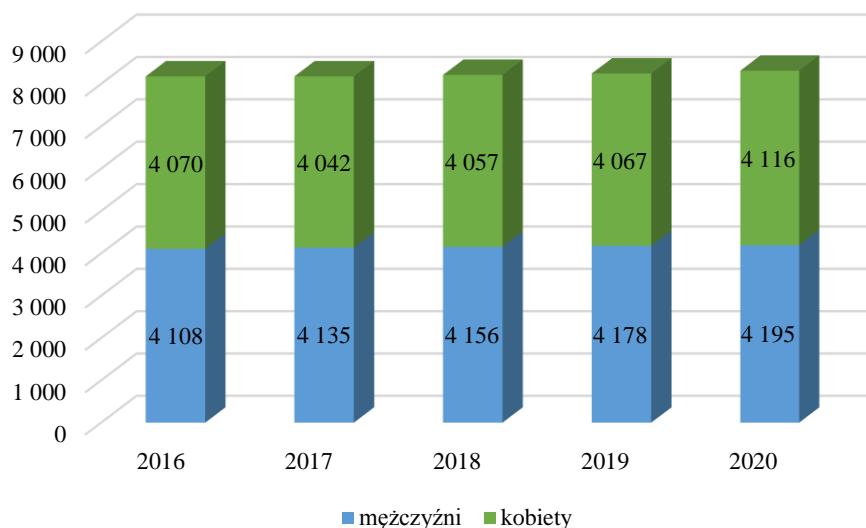
Środowisko przyrodnicze gminy bogate jest w tereny leśne, które zajmują 19% powierzchni gminy. Rzeka Drwęca, będąca rezerwatem przyrody, płynie na terenie gminy na długości okolo 9,5 km stanowi jej oś hydrograficzną. Uchodzą do niej rzeki i niewielkie ciekawy odwadniające tereny gminy – Wel, Groblica, Radomka, Skarlanka. Jeziora zajmują okolo 5% powierzchni gminy – największe to Skarlińskie i Radomno.



2.2. DEMOGRAFIA

Gmina Nowe Miasto Lubawskie liczy ponad 8 tysięcy osób. Na dzień 31 grudnia 2020 r. liczba mieszkańców Gminy wynosiła 8 311 osób (wg danych GUS), w tym 4 116 kobiet (49,5%) i 4 195 mężczyzn (50,5%). Gęstość zaludnienia wynosi 60 os/km². Poniżej przedstawiono zmianę liczby ludności gminy w latach 2016-2020.

Wykres 1. Zmiana liczby ludności w gminie Nowe Miasto Lubawskie w latach 2016-2020



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (<https://bdl.stat.gov.pl>)

Na przestrzeni analizowanych lat liczba mieszkańców gminy nieznacznie wzrosła - o 87 osób. Gmina charakteryzuje się przeważającą liczbą mężczyzn w stosunku do liczby kobiet. Wskaźnik feminizacji w 2020 r. wyniósł 98.

Mieszkańcy gminy Nowe Miasto Lubawskie zawarli w 2020 roku 26 małżeństw, co odpowiada 3,1 małżeństwom na 1000 mieszkańców. W tym samym okresie odnotowano 1,2 rozwodów przypadających na 1000 mieszkańców. 29,4% mieszkańców gminy Nowe Miasto Lubawskie jest stanu wolnego, 57,9% żyje w małżeństwie, 3,0% mieszkańców jest po rozwodzie, a 9,0% to wdowy/wdowcy.

Przyrost naturalny w gminie utrzymuje się na dodatnim poziomie. W 2020 r. zanotowano w gminie 94 urodzenia , w tym 50 chłopców i 44 dziewczynki. Zmarły natomiast 92 osoby.

Oprócz dodatniego wskaźnika przyrostu naturalnego, systematyczny wzrost liczby mieszkańców w ostatnich latach ma związek z dodatnim saldem migracji. W 2020 r. wyniosło ono +24: zarejestrowano w gminie 139 zameldowań w ruchu wewnętrznym oraz 111 wymeldowań, w wyniku czego saldo migracji wewnętrznych wynosi dla gminy Nowe Miasto Lubawskie 28. W tym samym roku nikt nie zameldował się z zagranicy, zarejestrowano natomiast 4 wymeldowania za granicę - daje to saldo migracji zagranicznych wynoszące -4.



62,5% mieszkańców gminy Nowe Miasto Lubawskie jest w wieku produkcyjnym, 21,5% w wieku przedprodukcyjnym, a 16,0% mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym.

Zgodnie z danymi GUS, w gminie Nowe Miasto Lubawskie na 1000 mieszkańców pracuje 86 osób. 48,0% wszystkich pracujących ogółem stanowią kobiety, a 52,0% mężczyźni. Bezrobocie rejestrowane w gminie Nowe Miasto Lubawskie wynosiło w 2020 roku 9,2% (11,9% wśród kobiet i 6,8% wśród mężczyzn).

Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Nowe Miasto Lubawskie 1 004 osób wyjeżdża do pracy do innych gmin, a 141 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi -863.

40,0% aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Nowe Miasto Lubawskie pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 31,8% w przemyśle i budownictwie, a 9,8% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 0,8% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

2.3. MIESZKALNICTWO

Wskaźniki obrazujące stan mieszkalnictwa w gminie Nowe Miasto Lubawskie zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Tabela 1. Wskaźniki - mieszkalnictwo

	2016	2017	2018	2019	2020
Budynki mieszkalne	1 891	1 918	1 949	2 021	2 045
Mieszkania	2 422	2 453	2 515	2 544	2 608
Powierzchnia użytkowa mieszkań [m²]	201 186	204 742	211 415	214 862	221 062
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania [m²]	83,1	83,5	84,1	84,5	84,8
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę [m²]	24,6	25,0	25,7	26,1	26,6
Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	3,38	3,33	3,27	3,24	3,19

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (<https://bdl.stat.gov.pl>)

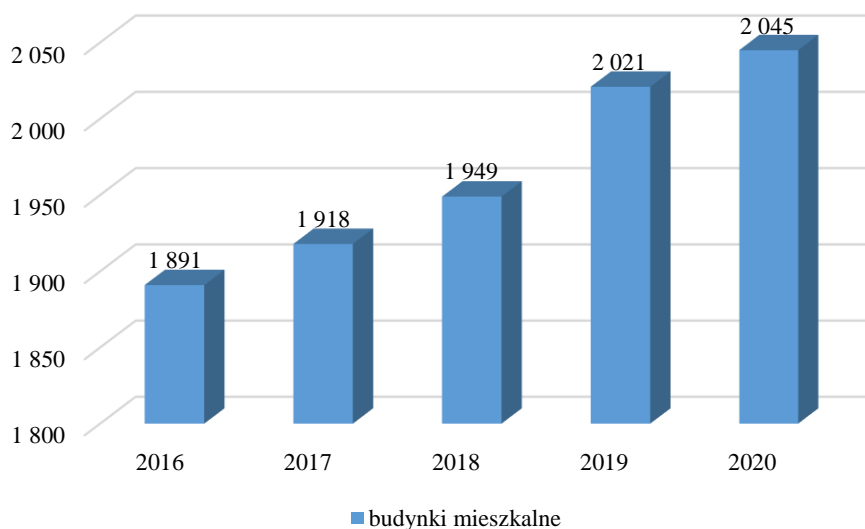
W 2020 roku w gminie Nowe Miasto Lubawskie oddano do użytku 66 mieszkań. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 7,94 nowych lokali.

Całkowite zasoby mieszkaniowe w gminie Nowe Miasto Lubawskie to 2 608 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypada zatem 314 mieszkań.

Poniżej przedstawiono wykres obrazujący zmianę liczby budynków mieszkalnych w gminie Nowe Miasto Lubawskie w latach 2016-2020.



Wykres 2. Liczba budynków w gminie w latach 2016-2020



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (<https://bdl.stat.gov.pl>)

Liczba budynków mieszkaniowych w gminie z roku na rok wzrasta. Na przestrzeni 5 analizowanych lat liczba budynków wzrosła o 154. Wskazuje to na duży ruch budowlany w zakresie zabudowy mieszkaniowej w gminie.

56,1% mieszkań zostało przeznaczonych na cele indywidualne, 43,9% na sprzedaż lub wynajem. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w gminie Nowe Miasto Lubawskie to 4,39. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2020 roku w gminie Nowe Miasto Lubawskie to 96,70 m².

Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 95,74% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 88,80% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 85,05% mieszkań posiada łazienkę, 69,52% korzysta z centralnego ogrzewania, a 0,65% z gazu sieciowego.

2.4. FINANSE PUBLICZNE

Suma wydatków z budżetu gminy Nowe Miasto Lubawskie wyniosła w 2020 roku 46,3 mln złotych, co daje 5,6 tys złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to spadek wydatków o 16.7% w porównaniu do roku 2019.

Największa część budżetu gminy Nowe Miasto Lubawskie - 23.8% została przeznaczona na Dział 801 - Oświata i wychowanie. Dużą część wydatków z budżetu przeznaczona została na Dział 600 - Transport i łączność (13.7%) oraz na Dział 750 - Administracja publiczna (7.7%). Wydatki inwestycyjne stanowiły 8,0 mln złotych, czyli 17,3% wydatków ogółem.



Suma dochodów do budżetu gminy Nowe Miasto Lubawskie wyniosła w 2020 roku 53,4 mln złotych, co daje 6,5 tys złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wzrost dochodów o 7.2% w porównaniu do roku 2019. Największą część dochodów wygenerował Dział 758 - Różne rozliczenia (28%). Duża część wpływów pochodzi z Dział 756 - Dochody od osób prawnych, fizycznych i od innych jednostek (17.4%) oraz z Dział 600 - Transport i łączność (7.4%). W budżecie gminy Nowe Miasto Lubawskie wpływy z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych wynosiły 577 złotych na mieszkańca (8,9%), natomiast dochód z tytułu podatków dochodowych od osób prawnych wynosił 3,5 złotych na mieszkańca (0,1%).



3. CHARAKTERYSTYKA SYTUACJI PLANISTYCZNEJ W GMINIE NOWE MIASTO LUBAWSKIE

Polityka przestrzenna gminy realizowana jest za pomocą dwóch głównych instrumentów planistycznych: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Z racji tego, że plany miejscowe pokrywają jedynie część gminy, sterowanie rozwojem przestrzennym gminy odbywa się również za pomocą decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

3.1. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest podstawowym dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Jest to narzędzie służące głównie do nakreślenia polityki przestrzennej planowanej do realizacji na obszarze gminy. Studium zawiera część określającą uwarunkowania rozwoju, pełniąc funkcje informacyjne – zawiera informacje o przestrzeni gminy, występujących na jej terenie obiektach i obszarach chronionych, jak również o ograniczeniach w zagospodarowaniu wybranych terenów. Część Studium dotycząca kierunków zagospodarowania przestrzennego pozwala racjonalnie określić przeważające funkcje (kierunki rozwoju), na których opierał się będzie rozwój gminy, ustala podstawowy układ komunikacyjny i umożliwia rozmieszczenie ważniejszych obiektów infrastruktury społecznej i terenów zieleni w celu zapewnienia optymalnej obsługi miejscowej ludności. Jest podstawą do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie zostało sporządzone w 2000 r. i przyjęte uchwałą Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie Nr XX/34/2000 z dnia 11 grudnia 2000 r. Kolejne aktualizacje Studium były przyjmowane uchwałami Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie:

- 1) Nr XXV/117/05 z dnia 29 marca 2005 r.
- 2) Nr XXXII/182/2013 z dnia 6 marca 2013 r.,
- 3) Nr IX/70/2019 z dnia 25 lipca 2019 r.

Przedmiotem ostatniej dokonanej zmiany Studium było doprowadzenie zapisów Studium do zgodności z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po zmianach, jakie do tej ustawy wprowadziła ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, tj. uzupełnienie o bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W celu sformułowania kierunków przestrzennego rozwoju gminy przyjęto w „Studium” trojakiemu rodzajowi podział o charakterze strukturalnym. Zaproponowano 3 modelowe warstwy różnych podziałów



wewnętrznych obszaru gminy, dokonanych według trzech różnorodnych kryteriów. Są to następujące podziały:

1. **System zagospodarowania terenu** dzielący gminę na obszary otwarte (z wyodrębnieniem predysponowanych do urbanizacji) i obszary zurbanizowane:
 - obszary otwarte, tj. niezabudowane, obejmujące tę dominującą część terenu gminy, która decyduje o jej potencjale przyrodniczym, a jednocześnie stanowi bazę funkcjonowania rolnictwa, leśnictwa i innych form użytkowania terenu - potencjalnie także funkcji turystycznej,
 - obszary zurbanizowane, tj. zainwestowane i zabudowane – są to obszary koncentracji funkcji społecznych i gospodarczych, kształtowanych w formie układu osadniczego wiejskiego i podmiejskiego o wyróżnionych i dopełniających się funkcjonalnie komponentach, tj. terenach: mieszkaniowych, przemysłowych, usługowych i rekreacyjno-wypoczynkowych, tworzących wspólnie środowisko życia mieszkańców obszaru, wspierane obszarami otwartymi.
2. **Struktura przestrzenna** dzieląca gminę na 3 przestrzenne jednostki strukturalne (oznaczone cyframi rzymskimi I-III). Dla czytelnego zapisu zasad kreowania rozwoju, w obrębie każdej z tych jednostek strukturalnych, wydzielone zostały rejony (podjednostki) o jednorodnych lub zbliżonych cechach funkcjonalnych.

Oznaczone zostały one kolejnymi małymi literami alfabetu:

- „a” – rejon aktywnej urbanizacji,
- „b” – rejon rolniczo-osadniczy,
- „c” – rejon przyrodniczo-osadniczy,
- „d” – rejon przyrodniczo-rekreacyjny,
- „e” – rejon przyrodniczy.

3. **Strefy polityki przestrzennej** wyróżniające:

- strefę zabudowaną i o rozpoczętym procesie zabudowy oznaczoną literą C,
- strefę potencjalnego rozwoju oznaczoną literą E,
- strefę terenów ekologicznych oznaczona literą F,
- strefę rolniczej przestrzeni produkcyjnej oznaczoną literą G.

Jak wskazano w „Ocenie aktualności...” sporządzonej w roku 2017 z zastosowanego podziału nie wynika jakiego rodzaju funkcje mogą być realizowane na danym terenie, studium jest dokumentem bardzo elastycznym. Zasadnym byłoby doprecyzowanie kierunków rozwoju gminy.



3.2. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego to dokument stanowiący podstawę planowania przestrzennego na terenie gminy. Zgodnie z art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest aktem prawa miejscowego. Projekt planu miejscowego sporządza się przy udziale społeczeństwa, a po uchwaleniu przez radę gminy podlega on sprawdzeniu przez wojewodę w celu oceny zgodności jego zapisów z prawem. Ustalenia planu miejscowego nie mogą być sprzeczne z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zapisy planów służą ustaleniu przeznaczenia terenów, określeniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

Na terenie gminy Nowe Miasto Lubawskie na dzień 31.12.2021 r. obowiązywało 85 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (opublikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa). Poniższa tabela zawiera ich wykaz.

Tabela 2. Wykaz planów miejscowych w gminie Nowe Miasto Lubawskie

Nr	Nazwa planu	Powierzchnia [ha]	Data uchwały	Numer uchwały	Dziennik Urzędowy
<i>Plany sporządzone w oparciu o ustawę z dnia 07 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym</i>					
1	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie	0.2	1997-05-06	XI/63/97	Województwa Toruńskiego nr 20, poz. 159 z 20.06.1997 r.
2	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie	0.6	1997-05-06	XI/64/97	Województwa Toruńskiego nr 20, poz. 160 z 20.06.1997 r.
3	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie	0.2	1997-05-06	XI/65/97	Województwa Toruńskiego nr 20, poz. 161 z 20.06.1997 r.
4	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie	3.9	1997-05-06	XI/66/97	Województwa Toruńskiego nr 20, poz. 162 z 20.06.1997 r.
5	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w części terenów wokół Jeziora Skarlińskiego	417	1997-08-26	XIII/84/97	Województwa Toruńskiego nr 29, poz. 224 z 29.10.1997 r.
6	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie	0.1	1998-05-29	XIX/17/98	Województwa Toruńskiego nr 20, poz. 118 z 20.07.1998 r.
7	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie	7.5	1998-05-29	XIX/18/98	Województwa Toruńskiego nr 20, poz. 119 z 20.07.1998 r.



Nr	Nazwa planu	Powierzchnia [ha]	Data uchwały	Numer uchwały	Dziennik Urzędowy
8	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w części terenów wokół Jeziora Radomno	20	1998-11-26	III/11/98	Województwa Toruńskiego nr 37, poz. 230 z 24.12.1998 r.
9	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w części terenów wokół Jeziora Lekarty	13.6	1998-11-26	III/12/98	Województwa Toruńskiego nr 37, poz. 321 z 24.12.1998 r.
10	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lub., w części dot. działek geodezyjnych nr: - 700/20; 568/1; 542; położonych na gruntach wsi BRATIAN, - 176; 165; położonych na gruntach wsi ŁĄKI BRATIAŃSKIE, - 816/5; 815; 727/2 i 729/4; 803/17; 700/18; 799; 727/3 i 727/5; 821; 824; położonych na gruntach wsi KACZEK	23.1	2001-04-24	XXV/56/01	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, nr 49, poz. 792 z 19.06.2001 r.
11	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lub., w części dot. działek geodezyjnych nr: - 397 (część); 137/3 (część); 537/5; 537/6; 539/1; 413 (część); 546 (część); 207; 212/2; położonych na gruntach wsi TYLICE, - 117/1; 136; położonych na gruntach wsi PACOŁTOWO, - 223/3 (część); położonej na gruntach wsi CHROSLE - 472/1; 359/3; 359/2 (część); położonych na gruntach wsi PUSTKI, - 87/2; 157/16; 500/1; położonych na gruntach wsi RADOMNO, - 105/2; położonej na gruntach wsi LEKARTY, - 152/2; 171/3; 171/4; położonych na gruntach wsi JAMIELNIK, - 142/1; 142/2; położonych na gruntach wsi NAWRA	22.6	2001-04-24	XXV/57/01	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, nr 49, poz. 793 z 19.06.2001 r.
12	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół jezior Gryżliny i Studa	55.4	2001-04-24	XXV/58/01	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, nr 49, poz. 794 z 19.06.2001 r.
13	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania	10.1	2001-10-16	XXIX/80/01	Województwa Warmińsko-



Nr	Nazwa planu	Powierzchnia [ha]	Data uchwały	Numer uchwały	Dziennik Urzędowy
	przestrzennego gminy Nowe Miasto Lub., w części dot. działek geodezyjnych nr: - 203/7; 203/8; 191/2; 153/1; 136; położonych ba gruntach wsi JAMIELNIK, - 31/2; 33; położonych na gruntach wsi BAGNO, - 165/2 (część); 178/1; 91/1 i 91/2; położonych na gruntach wsi RADOMNO, - 540/3; 561; położonych na gruntach wsi BRATIAN, - 324 (część); położonej na gruntach wsi PUSTKI				Mazurskiego, nr 126, poz. 1719 z 22.10.2001 r.
14	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w miejscowości Jamielnik	2.3	2001-10-16	XXIX/81/01	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, nr 126, poz. 1720 z 22.10.2001 r.
15	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w miejscowości Jamielnik.	4.8	2001-10-16	XXIX/82/01	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, nr 126, poz. 1721 z 22.10.2001 r.
16	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w miejscowości Jamielnik	7.1	2001-10-16	XXIX/83/01	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, nr 126, poz. 1722 z 22.10.2001 r.
17	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w miejscowości Gryżliny	1.3	2001-10-16	XXIX/84/01	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, nr 126, poz. 1723 z 22.10.2001 r.
18	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w miejscowości Kaczek	1.7	2001-10-16	XXIX/85/01	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, nr 126, poz. 1724 z 22.10.2001 r.
19	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych nad jeziorem Lekarty i jeziorem Mościska	8.1	2003-02-28	V/30/03	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 892 z 15.05.2003 r.
<i>Plany sporządzone w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</i>					
20	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy	6.1	2006-02-24	XXXI/146/06	Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 55, poz.



Nr	Nazwa planu	Powierzchnia [ha]	Data uchwały	Numer uchwały	Dziennik Urzędowy
	mieszaniowej w miejscowości Mszanowo.				1061 z 2006-04-27
21	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Pacółtowo	1.3	2006-02-24	XXXI/147/06	Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 55, poz. 1062 z 2006-04-27
22	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Bratian	3.1	2006-02-24	XXXI/148/06	Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 55, poz. 1063 z 2006-04-27
23	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Łąki Bratiańskie	3.4	2006-02-24	XXXI/149/06	nr 55, poz. 1064 z 2006-04-27
24	w sprawie uchwalenia miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i produkcyjno-usługowej w miejscowości Jamielnik	29.1	2006-04-20	XXXIII/153/06	Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 81, poz. 1419 z 2006-06-22
25	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w części terenów wokół jeziora Skarlińskiego	12	2006-06-13	XXXIII/162/06	Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 106, poz. 1698 z 2006-08-07
26	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Bratian, gmina Nowe Miasto Lubawskie	2.1	2009-01-20	XXIX/139/09	Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 37, poz. 626 z 2009-03-13
27	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Bratian, gmina Nowe Miasto Lubawskie	2	2009-04-28	XXXII/161/09	Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 80, poz. 1339 z 2009-06-15
28	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie geodezyjnym Gwiżdżyny, gmina Nowe Miasto Lubawskie	1.8	2009-06-15	XXXIV/171/09	Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 104, poz. 1645 z 2009-07-30
29	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy	0.7	2009-06-15	XXXIV/172/09	Województwa Warmińsko-Mazurskiego



Nr	Nazwa planu	Powierzchnia [ha]	Data uchwały	Numer uchwały	Dziennik Urzędowy
	mieszkaniowej w obrębie geodezyjnym Pacółtowo, gmina Nowe Miasto Lubawskie				nr 104, poz. 1646 z 2009-07-30
30	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Tylice, gmina Nowe Miasto Lubawskie	5.1	2009-07-21	XXXV/179/09	Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 127, poz. 1986 z 2009-09-07
31	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Pacółtowo, gmina Nowe Miasto Lubawskie	1.7	2009-08-25	XXXVI/187/09	Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 159, poz. 2244 z 2009-10-26
32	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w obrębie geodezyjnym Gwiździny, gmina Nowe Miasto Lubawskie	2.2	2009-11-24	XXXIX/193/09	Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 196, poz. 2733 z 2009-12-23
33	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie geodezyjnym Jamielnik, gmina Nowe Miasto Lubawskie.	1.7	2010-06-25	XLVIII/252/10	Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 120, poz. 1684 z 2010-08-09
34	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w części miejscowości Łąki Bratiańskie, gmina Nowe Miasto Lubawskie	0.8	2010-06-25	XLVIII/253/10	Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 120, poz. 1685 z 2010-08-09
35	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie geodezyjnym Pacółtowo, gmina Nowe Miasto Lubawskie	10.5	2010-06-25	XLVIII/254/10	Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 120, poz. 1686 z 2010-08-09
36	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie geodezyjnym Skarlin, gmina Nowe Miasto Lubawskie, w części terenów wokół jeziora Skarlińskiego.	0.5	2010-06-25	XLVIII/255/10	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 1687 z 2010-08-09
37	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie geodezyjnym Skarlin, gmina Nowe Miasto	0.2	2010-06-25	XLVIII/256/10	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 1688 z 2010-08-09



Nr	Nazwa planu	Powierzchnia [ha]	Data uchwały	Numer uchwały	Dziennik Urzędowy
	Lubawskie, w części terenów wokół jeziora Skarlińskiego.				
38	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w części miejscowości Łąki Bratiańskie, gmina Nowe Miasto Lubawskie	0.9	2010-09-14	L/266/10	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 2099 z 2010-10-19
39	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w części miejscowości Pustki gmina Nowe Miasto Lubawskie.	3.5	2011-05-25	VIII/35/2011	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 1568 z 2011-07-08
40	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w części miejscowości Nawra, gmina Nowe Miasto Lubawskie	2.4	2012-01-25	XVI/88/2012	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 895 z 2012-02-29
41	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w części miejscowości Chrośle, gmina Nowe Miasto Lubawskie	0.3	2012-01-25	XVI/89/2012	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 896 z 2012-02-29
42	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie geodezyjnym Skarlin, gmina Nowe Miasto Lubawskie	0.4	2012-01-25	XVI/90/2012	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 897 z 2012-02-29
43	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Lekarty	1.9	2013-05-29	XXXV/216/2013	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 2582 z 2013-09-02
44	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Radomno, Gmina Nowe Miasto Lubawskie	0.6	2013-05-29	XXXV/217/2013	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 2583 z 2013-09-02
45	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Pacółtowo	0.7	2013-05-29	XXXV/218/2013	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 24646 z 2013-08-08
46	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Bratian	2.9	2013-06-26	XXXVI/222/2013	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 2453 z 2013-08-07
47	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto	1.7	2013-06-26	XXXVI/223/2013	Województwa Warmińsko-Mazurskiego,



Nr	Nazwa planu	Powierzchnia [ha]	Data uchwały	Numer uchwały	Dziennik Urzędowy
	Lubawskie w obrębie geodezyjnym Lekarty				poz. 2454 z 2013-08-07
48	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Jamielnik	1.3	2013-06-26	XXXVI/224/2013	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 2455 z 2013-08-07
49	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Bratian	5.6	2013-09-25	XXXIX/244/2013	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 3010 z 2013-11-05
50	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Gwiździny	0.5	2013-09-25	XXXIX/245/2013	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 154 z 2014-01-17
51	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Bratian	2.7	2014-12-22	III/15/2014	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 576 z 2015-02-09
52	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Bratian.	1.6	2014-12-22	III/16/2014	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 577 z 2015-02-09
53	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Radomno	0.3	2014-12-22	III/17/2014	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 578 z 2015-02-09
54	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Bratian	3.5	2016-09-28	XXII/166/2016	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 4115 z 2016-10-26
55	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Skarlin	0.4	2016-09-28	XXII/167/2016	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 4116 z 2016-10-26
56	w sprawie uchwalenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Radomno	0.1	2017-02-15	XXVI/205/2017	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 1172 z 2017-03-10
57	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Bagno	5.7	2017-04-28	XXIX/224/2017	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 2416 z 2017-05-22



Nr	Nazwa planu	Powierzchnia [ha]	Data uchwały	Numer uchwały	Dziennik Urzędowy
58	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Bratian	0.5	2017-04-28	XXIX/225/2017	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 2417 z 2017-05-22
59	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Skarlin	3	2017-10-17	XXXIV/264/2017	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 4585 z 2017-11-17
60	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w części miejscowości Łąki Bratiańskie, gmina Nowe Miasto Lubawskie	0.9	2017-10-17	XXXIV/265/2017	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 4586 z 2017-11-17
61	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w części miejscowości Radomno, gmina Nowe Miasto Lubawskie	3.1	2017-11-28	XXXV/277/2017	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 246 z 2018-01-10
62	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Gryżliny	1.7	2017-12-28	XXXVI/287/2017	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 468 z 2018-01-24
63	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Skarlin	2.8	2017-12-28	XXXVI/288/2017	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 469 z 2018-01-24
64	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Radomno	0.5	2017-12-28	XXXVI/289/2017	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 470 z 2018-01-24
65	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Pacółtowo	0.3	2017-12-28	XXXVI/290/2017	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 471 z 2018-01-24
66	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Bagno	0.8	2018-10-04	XLV/353/2018	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 5027 z 2018-11-21
67	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Pacółtowo	1.2	2019-04-30	VI/51/2019	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 3403 z 2019-07-04
68	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania	0.6	2019-07-25	IX/71/2019	Województwa Warmińsko-



Nr	Nazwa planu	Powierzchnia [ha]	Data uchwały	Numer uchwały	Dziennik Urzędowy
	przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Pacółtowo				Mazurskiego, poz. 4194 z 2019-08-27
69	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Pacółtowo	1.9	2019-07-25	IX/72/2019	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 4195 z 2019-08-27
70	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Pacółtowo	0.8	2019-10-31	X/82/2019	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 6098 z 2019-12-11
71	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Pacółtowo	3.7	2020-03-19	XVII/131/2020	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 2150 z 2020-05-13
72	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Pacółtowo	0.4	2020-03-19	XVII/132/2020	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 2151 z 2020-05-13
73	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Bratian	1.2	2020-03-19	XVII/133/2020	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 2152 z 2020-05-13
74	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Pacółtowo	0.4	2020-05-28	XVIII/145/2020	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 2913 z 2020-07-01
75	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Pacółtowo	0.2	2020-05-28	XVIII/146/2020	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 3000 z 2020-07-07
76	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Pacółtowo	2	2020-06-25	XIX/157/2020	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 3345 z 2020-08-05
77	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Skarlin	1.5	2020-08-23	XX/165/2020	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 3462 z 2020-08-18
78	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto	0.7	2020-07-23	XX/166/2020	Województwa Warmińsko-Mazurskiego,

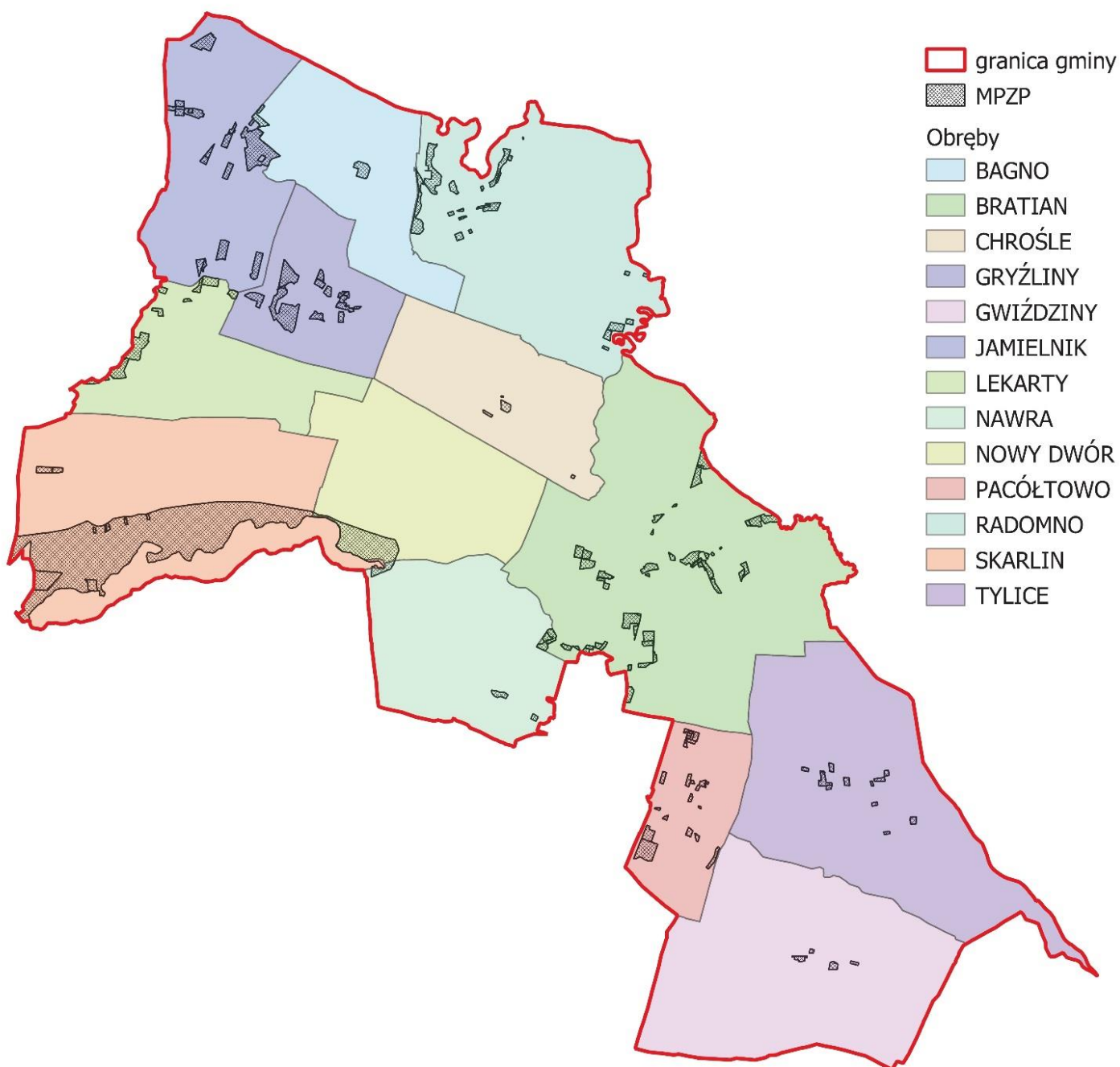


Nr	Nazwa planu	Powierzchnia [ha]	Data uchwały	Numer uchwały	Dziennik Urzędowy
	Lubawskie w obrębie geodezyjnym Skarlin				poz. 3463 z 2020-08-18
79	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Bratian	1.5	2021-06-22	XXIX/248/2021	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 3063 z 2021-08-04
80	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Lekarty	3.9	2021-06-22	XXIX/249/2021	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 3064 z 2021-08-04
81	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Pacółtowo	0.3	2021-06-22	XXIX/250/2021	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 3065 z 2021-08-04
82	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Chrośle	2.5	2020-06-22	XXIX/251/2021	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 3066 z 2021-08-04
83	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Radomno	1	2021-06-22	XXIX/252/2021	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 3067 z 04-08-2021
84	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Pacółtowo	0.2	2021-06-22	XXIX/253/2021	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 3068 z 04-08-2021
85	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Gryżliny	0.4	2021-09-28	XXXI/267/2021	Województwa Warmińsko-Mazurskiego, poz. 4087 z 2021-10-29

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://nowemiastolubawskie.e-mapa.net>



Poniżej przedstawiono rozmieszczenie planów miejscowych na terenie gminy Nowe Miasto Lubawskie.



Rys. 1 Rozmieszczenie obowiązujących planów miejscowych na tle gminy

Źródło: opracowanie własne



Plany miejscowe na terenie gminy obejmują 758,9 ha, co stanowi ok. 5,5% jej powierzchni (stan na koniec 2021 r.). Poniżej przedstawiono strukturę powierzchniową planów obowiązujących na terenie gminy.

Od ostatniej oceny aktualności studium i planów miejscowych, przeprowadzonej w 2017 r., uchwalonych i opublikowanych zostało 29 miejscowych planów o łącznej powierzchni 43,8 ha.

Tabela 3. Struktura powierzchniowa miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Nowe Miasto Lubawskie

obszar	liczba planów
poniżej 1 ha	31
1-5 ha	37
5 -10 ha	7
pow. 10 ha	10

Źródło: opracowanie własne

Z powyższego zestawienia wynika, iż znaczna większość sporządzonych w gminie planów miejscowych (68) nie obejmuje powierzchni większej niż 5 ha. Świadczy to dużym rozdrobnieniu – plany sporządzane są najczęściej na wniosek właścicieli terenów, często obejmują jedną działkę ewidencyjną, w celu przeznaczenia jej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i rekreacyjną i dokonanie podziału.

Plany miejscowe powyżej 10 ha stanowią niewielki procent wszystkich sporządzanych w gminie planów. Największy obszar objęty planem miejscowym to tereny wokół Jeziora Skarlińskiego – plan miejscowy uchwalony Uchwałą Nr XIII/84/97 z dnia 26 sierpnia 1997 zajmuje powierzchnię 417 ha.

Z punktu widzenia urządzania przestrzeni i zachowania ładu przestrzennego, istotnym jest sporządzanie planów miejscowych obejmujących większe obszary, tak by projektowanie odbywało się kompleksowo, np. dla obrębów ewidencyjnych lub ich części. Plany sporządzane dla pojedynczych działek powodują rozproszenie funkcji i brak ciągłości ustaleń, w tym dotyczących uzbrojenia terenów, czy rozwiązań komunikacyjnych.

Z obowiązujących aktualnie planów miejscowych 19 opracowanych zostało w oparciu o ustawę z dnia 07 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Pozostałe 66 sporządzone zostało w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plany miejscowe sporządzane na podstawie różnych ustaw różnią się zakresem i szczegółowością ustaleń, gdyż każda z tych ustaw (oraz ich aktów wykonawczych) stawiała różne wymagania formalne opracowaniom (np. w stosunku do rysunku planu).

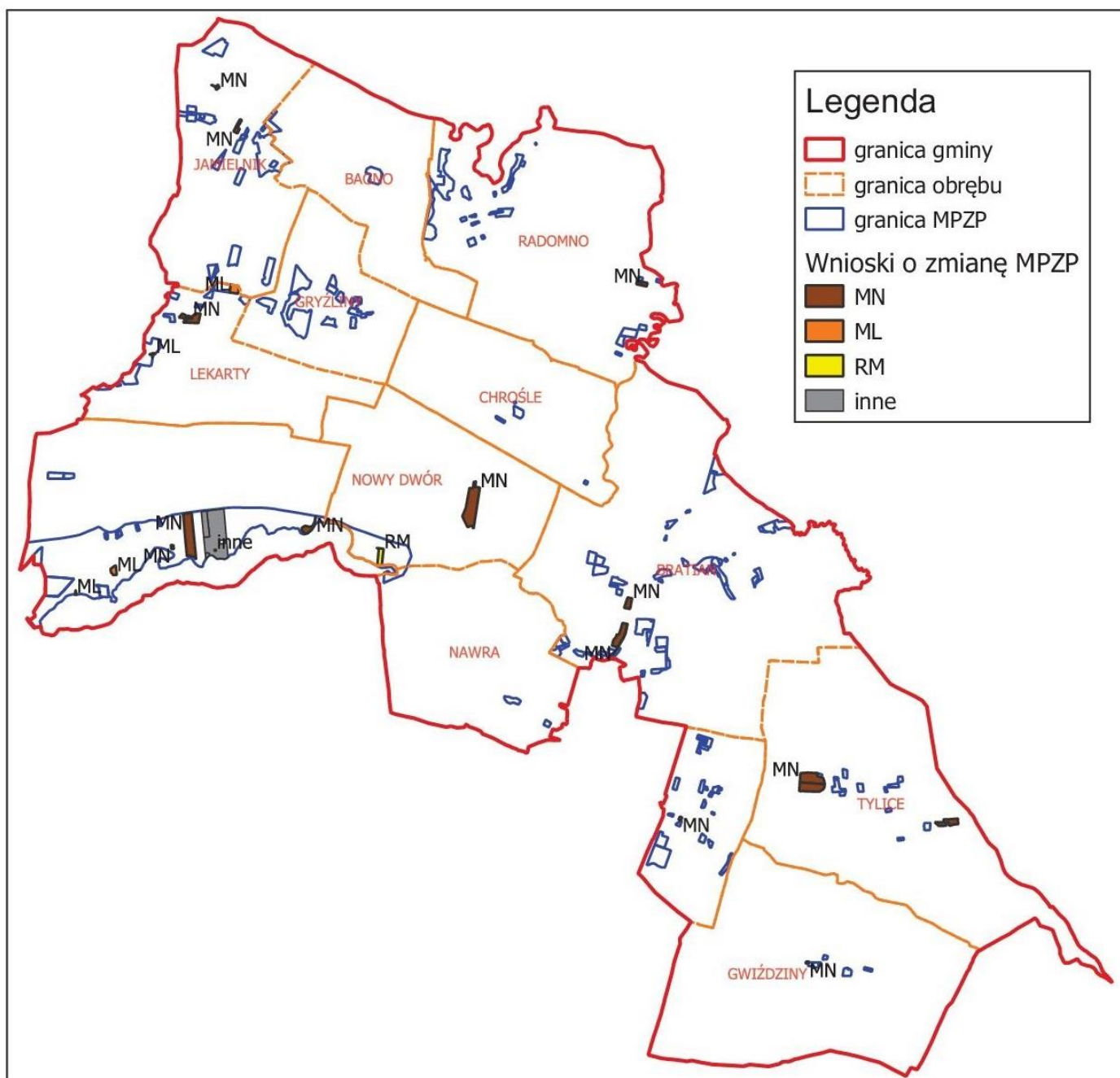
Różnice wynikają również ze zmian innych aktów prawnych powiązanych z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym (jak np. ustawa o ochronie i opiece nad zabytkami, ustawa o drogach publicznych, ustawa o ochronie środowiska itp.).



3.3. ANALIZA WNIOSKÓW O PRZYSTĄPIENIE DO SPORZĄDZENIA LUB O ZMIANĘ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W analizowanym okresie czasu tj. w latach 2017-2021 wpłynęło 6 wniosków od osób prywatnych o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i 8 wniosków o sporządzenie zmiany obowiązującego planu. Spośród złożonych wniosków 6 dotyczyło działek zlokalizowanych obrębie geodezyjnym Skarlin, 3 obrębu Lekarty, 2 obrębu Jamielnik i po jednym obrębów Radomno, Gwiździny i Nowy Dwór.

Przestrzenne rozmieszczenie złożonych wniosków na tle gminy zamieszczono poniżej.



Rys. 2 Rozmieszczenie przestrzenne wniosków o sporządzenie planu lub zmianę planu na tle gminy

Źródło: opracowanie własne



Tabela 4. Wykaz wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu

Lp.	Data wpływu wniosku	Lokalizacja	Wnioskowana funkcja	sporządzenie planu/zmiana planu
1	20.10.2021	Pustki 331, 332	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	sporządzenie
2	19.08.2021	Skarlin 225/29	zabudowa rekreacji indywidualnej, zniesienie zakazu wtórnego podziału działki	zmiana
3	05.08.2021	Jamielnik 144	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	sporządzenie
4	28.04.2021	Skarlin 459	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	zmiana
5	16.12.2020	Jamielnik 62/33	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	sporządzenie
6	27.10.2020	Lekarty 110/7	zabudowa rekreacyjna	sporządzenie
7	08.09.2020	Lekarty 71/71	zabudowa letniskowa	zmiana
8	03.09.2020	Skarlin 468/1	zabudowa mieszkaniowa/gosp	zmiana
9	16.06.2020	Lekarty 100/9,100/7,100/8	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	sporządzenie
10	14.08.2019	Skarlin 234/35	zabudowa rekreacji indywidualnej, zniesienie zakazu wtórnego podziału działki	zmiana
11	17.05.2019	Skarlin 461/3	teren rekreacyjny (plaża)	zmiana
12	14.05.2019	Skarlin 546/4	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	zmiana
13	06.05.2019	Nowy Dwór 133/8	zabudowa zagrodowa	zmiana
14	16.01.2019	Gwiździny 102/16	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	sporządzenie

Źródło: opracowanie własne

W przypadku wniosków o sporządzenie nowych planów miejscowych dotyczyły one przeznaczenia poszczególnych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Wnioski o zmianę obowiązujących miejscowych planów dotyczyły zarówno zmiany funkcji (na funkcję rekreacji indywidualnej, zabudowy mieszkaniowej i zabudowy zagrodowej), jak i konkretnych zapisów w planie tj. dotyczącego zakazu wtórnego podziału działek.

Analizując złożone wnioski pod kątem przeznaczenia wnioskowanych działek w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, należy stwierdzić, iż 3 z nich w celu sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagałyby zmiany dokumentu studium i wskazania kierunku rozwoju.

Nadesłane wnioski należy ponadto przeanalizować pod kątem zasadności przystąpienia oraz przepisów aktów prawnych wyższego rzędu.



Wskazane jest uwzględnienie w pierwszej kolejności wniosków:

- dotyczących terenów położonych w sąsiedztwie istniejącej infrastruktury technicznej, będącej w dobrym stanie technicznym i posiadającej rezerwy techniczne,
- mających na celu rozwiązanie starych, nawarstwiających się problemów,
- zgodnych z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .

3.4. DECYZJE ADMINISTRACYJNE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

Stosownie do art. 4. pkt 2 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;

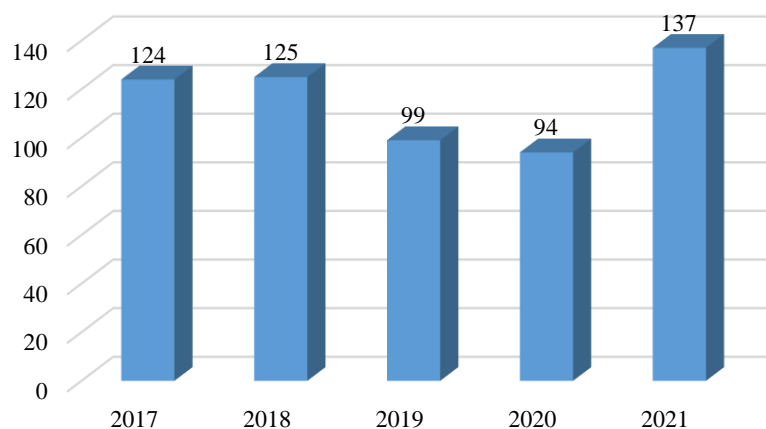
2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.”

W niniejszym rozdziale dokonano omówienia decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydawanych w latach 2017 – 2021.

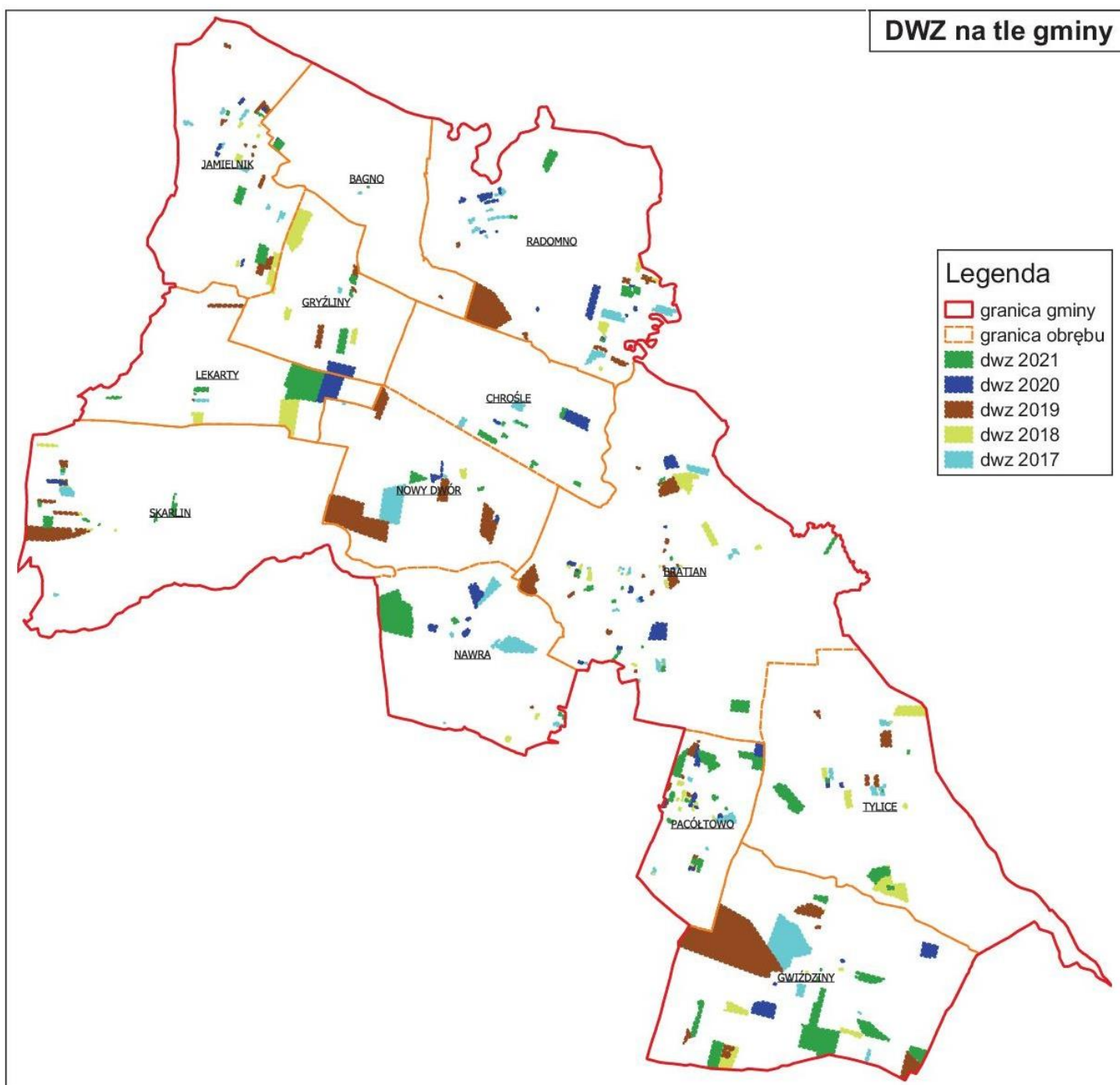
3.4.1. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY

W analizowanych latach 2017-2021 wydano łącznie 579 decyzji o warunkach zabudowy (DWZ). W latach 2017 i 2018 liczba wydanych decyzji kształtowała się na zbliżonym poziomie, wynosiła odpowiednio 124 i 125. Wyraźny spadek ilości zaobserwowano w latach 2019 i 2020 (99 i 94 sztuki). Natomiast rok 2021 przyniósł wzrost liczby wydawanych decyzji o warunkach zabudowy do 137 sztuk.

Wykres 3. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2017-2021 w gminie Nowe Miasto Lubawskie



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Nowe Miasto Lubawskie



Rys. 3 Rozkład przestrzenny wydawanych decyzji o warunkach zabudowy
Źródło: opracowanie własne

Z powyższego rysunku wynika, iż najmniej decyzji o warunkach zabudowy i samych decyzji w analizowanych latach 2017-2021 wydanych zostało dla obrębu Bagno, natomiast duże zainteresowanie tego typu decyzjami administracyjnymi obserwowane było zwłaszcza w obrębach Bratian, Pacółtowo, Gwiździny, Jamielnik oraz Radomno.

W obrębach geodezyjnych Skarlin, Radomno i Pacółtowo zauważyć można, iż tereny, na które wydawane były decyzje o warunkach zabudowy tworzą skupiska, natomiast w pozostałych obrębach DWZ są bardziej rozproszone.



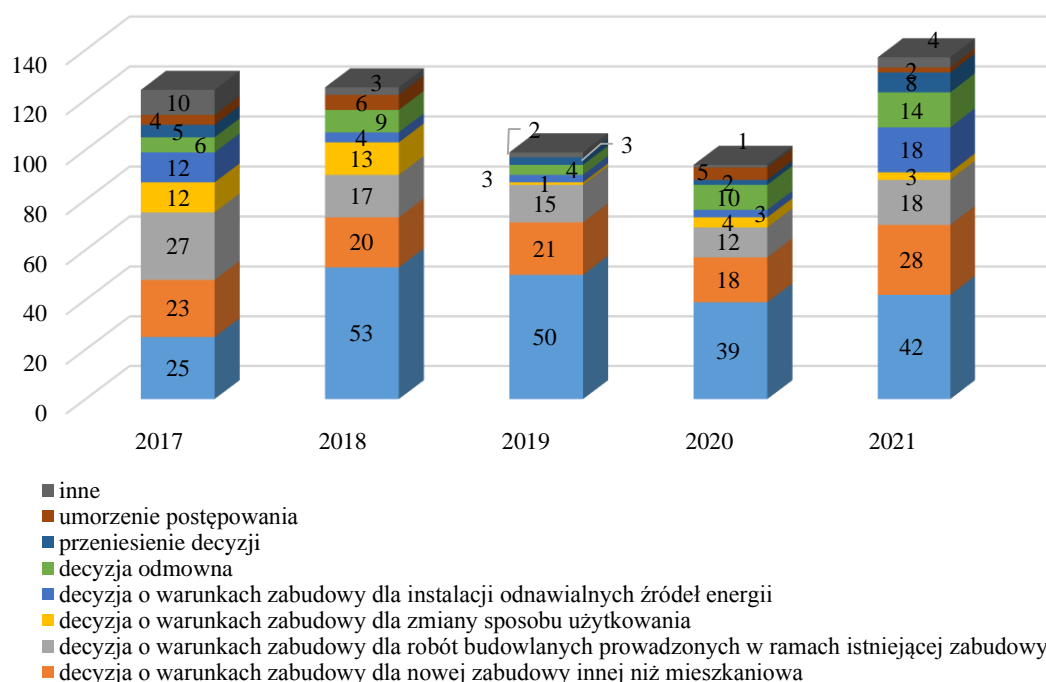
Zaznaczyć należy, że analiza liczby wydanych decyzji nie daje jednoznacznego obrazu aktywności inwestycyjnej na terenie gminy, ponieważ decyzje dotyczą zarówno budowy nowych budynków, jak również przeprowadzenia robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy, czy realizacji infrastruktury technicznej, a także decyzje odmowne.

Tabela 5. Zestawienie danych odnośnie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2017-2021 w gminie Nowe Miasto Lubawskie

Rodzaj decyzji	2017	2018	2019	2020	2021
Decyzja o warunkach zabudowy dla nowej zabudowy mieszkaniowej	25	53	50	39	42
Decyzja o warunkach zabudowy dla nowej zabudowy innej niż mieszkaniowa	23	20	21	18	28
Decyzja o warunkach zabudowy dla robót budowlanych prowadzonych w ramach istniejącej zabudowy	27	17	15	12	18
Decyzja o warunkach zabudowy dla zmiany sposobu użytkowania	12	13	1	4	3
Decyzja o warunkach zabudowy dla instalacji odnawialnych źródeł energii	12	4	3	3	18
Decyzja odmowna	6	9	4	10	14
Przeniesienie decyzji	5		3	2	8
Umorzenie postępowania	4	6		5	2
Inne	10	3	2	1	4
Łącznie:	124	125	99	94	137

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Nowe Miasto Lubawskie

Wykres 4. Zestawienie danych odnośnie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2017-2021 w gminie Nowe Miasto Lubawskie



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Nowe Miasto Lubawskie



Do kategorii zabudowy innej niż mieszkaniowa wliczone zostały głównie budynki garażowe, inwentarskie i pomosty, w niewielkiej ilości znalazły się tu również zabudowa usługowa i przemysłowa, a także mury oporowe, czy zbiorniki wodne.

Do kategorii robót budowlanych wliczono roboty budowlalne, obejmujące zgodnie z przepisami prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego, z wyłączeniem budowy nowych obiektów budowlanych, przeprowadzane w ramach istniejących budynków wszystkich rodzajów.

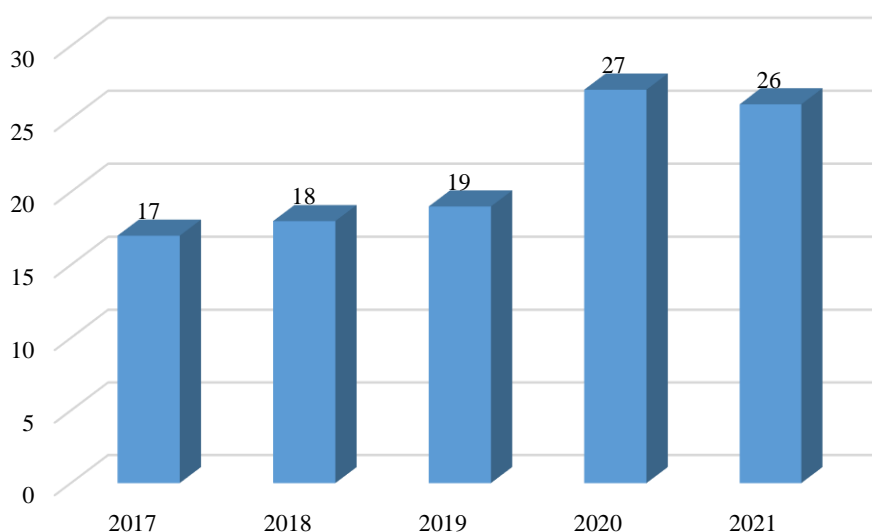
Największy udział wśród wydawanych decyzji miały decyzje o ustaleniu warunków zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej – 36,1 %, dla pozostałej zabudowy - 19%, a dla przeprowadzenia robót budowlanych w ramach istniejącej zabudowy – 15,3%. Istotny udział mają też decyzje dotyczące zmiany sposobu użytkowania budynków (5,7%) oraz lokalizacji instalacji z zakresu odnawialnych źródeł energii (6,9%). Decyzje odmowne stanowiły 7,4 % wszystkich decyzji wydawanych w badanym okresie czasu.

Najwięcej decyzji o warunkach zabudowy dla budynków mieszkalnych zanotowano w 2018 r., natomiast najniższą w 2020 r. Istotnym jest, iż decyzja o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej, często wydawana była, na wniosek, dla kilku lub nawet kilkunastu budynków, dlatego też ilość decyzji nie odwzorowuje ilości budynków, dla których ustalono warunki zabudowy.

3.4.2. DECYZJE O LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

W analizowanych latach 2017-2021 wydano łącznie 107 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Na poniższym wykresie zobrazowano liczbę wydawanych decyzji w kolejnych latach.

Wykres 5. Liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2017-2021 w gminie Nowe Miasto Lubawskie



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Nowe Miasto Lubawskie



Decyzje ustalające lokalizację inwestycji celu publicznego dotyczyły w szczególności inwestycji polegających na:

- budowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, stacje bazowe telefonii komórkowej),
- budowie bądź przebudowie infrastruktury drogowej (drogi publiczne, chodniki, ścieżki rowerowe wraz z infrastrukturą),
- realizacji lub przebudowie obiektów użyteczności publicznej.

Z dniem 3 stycznia 2022 r. weszło w życie Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określania wzoru formularza wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy.

Rozporządzenie określa wzór formularza wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy, w tym w formie dokumentu elektronicznego w rozumieniu ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2070).



4. ANALIZA ZGODNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH Z WYMOGAMI WYNIKAJĄCYMI Z USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

4.1. AKTUALNOŚĆ STUDIUM POD KĄTEM WYMAGAŃ PRAWNYCH JEGO SPORZĄDZENIA

Analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie przeprowadzona w 2017 roku wykazała braki niektórych elementów w treści dokumentu ze względu na zmiany przepisów prawa. Spowodowane było to głównie:

- zmianami wprowadzonymi w dniu 11 września 2015 r. przepisami art. 7 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 z późn. zm.), obejmującymi w szczególności konieczność uwzględnienia w Studium rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym województwa oraz określonych w tym audycie granic krajobrazów priorytetowych;
- zmianami wprowadzonymi w dniu 18 listopada 2015 r. przepisami art. 41 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777 z późn. zm.) obejmującymi w szczególności konieczność przeprowadzenia analiz potrzeb i możliwości rozwoju gminy (uwzględniających w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę) oraz uwzględnienia w Studium wyników tych analiz przy określaniu kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz ustalaniu przeznaczeniu terenów i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

W poprzedniej *Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktualności studium i planów miejscowych w gminie Nowe Miasto Lubawskie* wskazano jednak, że obowiązujące na tamten czas studium zostało wykonane zgodnie z wymogami ustawy PiZP, w brzmieniu aktualnym na czas uchwalenia studium. Dostosowanie dokumentu do przepisów ustaw zostanie przeprowadzone przy kolejnej edycji zmiany studium. Ponadto zasugerowane zostało, iż przy dokonywaniu zmiany studium należy zwrócić szczególną uwagę na:

- wydane decyzje o warunkach zabudowy, a przede wszystkim na wydane pozwolenia na budowę w kontekście terenów przeznaczonych w studium pod zabudowę. Ponad to sugeruje się przeanalizować mapy dla poszczególnych obrębów, wykonane na potrzeby opracowania – wskazują one granice obszarów zainwestowanych oraz granice obszarów przeznaczonych pod zainwestowanie w dokumentach planistycznych,
- mapy ryzyka powodziowego,
- granice stanowisk archeologicznych i stref konserwatorskich,
- ustalenia dokumentów strategicznych względem Gminy, które zostały zaktualizowane po dacie uchwalenia obowiązującego wtedy studium.



Po sporządzeniu poprzedniej oceny aktualności studium i planów miejscowych w 2017 r., dokonana została zmiana studium, przyjęta uchwałą Nr IX/70/2019 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z dnia 25 lipca 2019 r.

Przystąpienie do sporządzenia zmiany studium nastąpiło na podstawie uchwały Nr XLI/320/2018 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z dnia 25 kwietnia 2018 roku. Przedmiotem zmiany studium było:

1) zmiana części tekstowej studium zatytułowanego „Gmina Nowe Miasto Lubawskie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - rozdział II – kierunki zagospodarowania przestrzennego”, w zakresie obejmującym:

- a) określenie nowych terenów potencjalnego rozwoju,
- b) zmianę zasad zagospodarowania,
- c) dostosowanie zapisów studium do obowiązujących przepisów prawnych,

2) rysunek studium w skali 1:25000 zatytułowany „Gmina Nowe Miasto Lubawskie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”.

Zgodnie z uzasadnieniem do uchwały w sprawie przystąpienia do częściowej zmiany studium: „przystąpienie do sporządzenia zmiany Studium ma na celu dostosowanie zapisów obowiązującego Studium do aktualnych przepisów prawa, jak również stworzenia nowych możliwości do rozwoju społeczno - gospodarczego Gminy. W wyniku zmiany Studium określone zostaną nowe tereny m. in przy planowanej obwodnicy na terenie gminy Nowe Miasto Lubawskie, które z uwagi na swą specyfikę predysponują do rozwoju. Zmiana obowiązującego Studium jest konieczna do dalszego skutecznego rozwoju Gminy”.

Ponadto zmiana studium miała na celu uregulowanie kwestii dotyczących lokalizacji elektrowni wiatrowych na terenie gminy w związku z przepisami Ustawy z dnia 20 maja 2016r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, które wprowadziły obowiązek zachowania minimalnej odległości elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych lub od budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Minimalna odległość to 10-krotność całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej (od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli). Zmianą studium dokonaną w 2019 r. zakazano lokalizacji nowych elektrowni wiatrowych na terenie gminy Nowe Miasto Lubawskie.

W poniższej tabeli oceniono aktualność obowiązującego studium, zmienionego uchwałą nr IX/70/2019 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z dnia 25 lipca 2019 r. w kontekście Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) w brzmieniu aktualnym na luty 2022 r.



Tabela 6. Ocena zgodności studium z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)

WYMAGANY ZAKRES MERYTORYCZNY STUDIUM	OCENA AKTUALNOŚCI	UWAGI
art. 10 ust. 1 ustawy o PiZP – w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:		
dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu	zawarte w punkcie 3.2. Rozdziału 1. "Uwarunkowania"	
stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony	zawarte w punkcie 3.2.1. Rozdziału 1. "Uwarunkowania"	
<i>diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy</i>	brak	<i>treść wymagana po zmianie ustawy 11/2020</i>
stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego	zawarte w punkcie 3.3. Rozdziału 1. "Uwarunkowania"	
stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	zawarte w punkcie 4. Rozdziału 1. "Uwarunkowania"	
rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych	zawarte w punkcie 5. Rozdziału 1. "Uwarunkowania"	
warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia <i>oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem</i>	zawarte w punkcie 6. Rozdziału 1. "Uwarunkowania" brak	<i>treść wymagana po zmianie ustawy 09/2019</i>
zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia	zawarte w punkcie 7. Rozdziału 1. "Uwarunkowania"	
potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: a)analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, b)prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, c)możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, d)bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	zawarte w punkcie 8. Rozdziału 1. "Uwarunkowania" - w pkt. 8.1 - w pkt. 8.2 - w pkt. 8.4 - w pkt. 8.3	
stanu prawnego gruntów	brak	



WYMAGANY ZAKRES MERYTORYCZNY STUDIUM	OCENA AKTUALNOŚCI	UWAGI
występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	zawarte w punkcie Rozdziału 1. "Uwarunkowania"	
występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	zawarte w punkcie 9. Rozdziału 1. "Uwarunkowania"	
występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla	zawarte w punkcie 10. Rozdziału 1. "Uwarunkowania"	
występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych	w dokumencie brak jest oddzielnego punktu dla danego zagadnienia	W treści zawarte zostało zdanie – „złoża nie posiadają wyznaczonego terenu i obszaru górniczego”
stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami	zawarte w punkcie 12. Rozdziału 1. "Uwarunkowania"	
zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych	zawarte w punkcie 11. Rozdziału 1. "Uwarunkowania"	
wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej	zawarte w punkcie 13. Rozdziału 1. "Uwarunkowania"	
art. 10 ust. 2 ustawy – w studium uwzględnia się w szczególności:		
uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy	zawarte w punkcie 1. Rozdziału 2. "Kierunki"	
obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	zawarte w punkcie 1.2. Rozdziału 2. "Kierunki"	
obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	zawarte w punkcie 1.3. Rozdziału 2. "Kierunki"	
kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	zawarte w punkcie 1.4., 1.5. Rozdziału 2. "Kierunki"	
obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	zawarte w punkcie 6. Rozdziału 2. "Kierunki"	



WYMAGANY ZAKRES MERYTORYCZNY STUDIUM	OCENA AKTUALNOŚCI	UWAGI
obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa	zawarte w punkcie 5. Rozdziału 2. "Kierunki"	zmiana ustawy 11/2020 – wykreślone „i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1”
obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej	zawarte w punkcie 3. Rozdziału 2. "Kierunki"	
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	zawarte w punkcie 2. Rozdziału 2. "Kierunki"	
kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	w dokumencie brak jest oddzielnego punktu dla danego zagadnienia	dokument studium wyznacza strefę rolniczej przestrzeni produkcyjnej, dla której określa kierunki i zasady zagospodarowania, zawiera również zapisy odnośnie lasów i leśnej przestrzeni produkcyjnej
obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	zawarte w punkcie 7. Rozdziału 2. "Kierunki"	
obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	zawarte w punkcie 8. Rozdziału 2. "Kierunki"	
obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120)	zawarte w punkcie 11. Rozdziału 2. "Kierunki"	
obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, obszary zdegradowane	zawarte w punkcie 9. Rozdziału 2. "Kierunki"	
granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych <i>w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa</i>	zawarte w punkcie 4. Rozdziału 2. "Kierunki"	<i>dodane w zmianie ustawy 09/2020</i>

Źródło: opracowanie własne



Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie dokonywane były w oparciu o Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

24 grudnia 2021 r. weszło w życie nowe Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Nowe Rozporządzenie ma na celu uporządkowanie zawartości dokumentacji planistycznej. Jej gromadzenie dostosowane ma być do realiów cyfryzacji procedury sporządzania projektu Studium.

Rozporządzenie definiuje również pojęcie materiałów planistycznych, jako opracowania, analizy, prognozy i studia sporządzone na potrzeby projektu studium, a także opracowania, koncepcje, projekty, plany i programy dotyczące obszaru objętego projektem studium. Zawiera również jednoznaczny przepis wskazujący, że bilans jest elementem projektu Studium i nie może stanowić odrębnego opracowania. Dodatkowo synteza ustaleń projektu Studium została zastąpiona rozszerzoną zawartością wymaganego uzasadnienia o objaśnienia przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz bilansu terenów.

Tabela 7. Ocena aktualności obowiązującego Studium z wymaganiami rozporządzenia w sprawie zakresu projektu studium (Dz. U. z 2021 r., poz. 2405)

WYMAGANIA DOTYCZĄCE ZAKRESU PROJEKTU STUDIUM	OCENA AKTUALNOŚCI	UWAGI
§ 4. Projekt studium zawiera:		
część określającą uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust.1 ustawy, przedstawioną w formie tekstowej i graficznej	zgodne	brzmienie zgodne z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r.
<i>bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy</i>	zgodne	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. nie zawierało takiego wymogu
część tekstową zawierającą ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy	zgodne	brzmienie zgodne z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r.
rysunek przedstawiający w formie graficznej ustalenia, określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, a także granice obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2, ust. 2a i ust. 3a ustawy	zgodne	brzmienie punktu w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r.: „rysunek przedstawiający w formie graficznej ustalenia, określające kierunki zagospodarowania



WYMAGANIA DOTYCZĄCE ZAKRESU PROJEKTU STUDIUM	OCENA AKTUALNOŚCI	UWAGI
		przestrzennego gminy, a także granice obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy”
uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wpływu uwarunkowań, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy, oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę na te kierunki	zgodne	brzmienie punktu w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r.: „uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń projektu studium”
§ 6 ust. 1		
Projekt rysunku studium sporządza się w skali od 1:5000 do 1:25 000, z wykorzystaniem mapy topograficznej lub ewidencyjnej w postaci elektronicznej, w układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	zgodne	brzmienie punktu w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r.: „Projekt rysunku studium sporządza się na kopii mapy topograficznej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, lub na kopii wojskowej mapy topograficznej w skali od 1:5 000 do 1:25 000
§ 6 ust. 2 pkt 1) projekt rysunku studium zawiera:		
granice obszaru objętego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub jego zmianą	zgodne	brzmienie zgodne z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r.
określenie obszarów lub obiektów, o których mowa w art. 10 ust. 2, ust. 2a i ust. 3a ustawy, a w odniesieniu do obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy – także symbole literowe lub numery wyróżniające je spośród innych obszarów	zgodne	brzmienie punktu w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r.: „określenie granic obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy, a także symbole literowe i numery wyróżniające je spośród innych obszarów”
objaśnienia wszystkich użytych na projekcie rysunku studium oznaczeń i symboli	zgodne	brzmienie zgodne z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r.



WYMAGANIA DOTYCZĄCE ZAKRESU PROJEKTU STUDIUM	OCENA AKTUALNOŚCI	UWAGI
nazwę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	zgodne	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. nie zawierało takiego wymogu
określenie skali w formie liczbowej i liniowej	brak skali w formie liniowej	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. nie zawierało takiego wymogu
informację o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz wskazanie kierunku północy	brak	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. nie zawierało takiego wymogu
informację o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, o której mowa w art. 40c ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne	brak	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. nie zawierało takiego wymogu

Źródło: opracowanie własne

Stwierdza się, że obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie spełniło wymagania określone w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu obowiązującym na dzień sporządzenia jego ostatniej zmiany. Dokument należy uznać za aktualny pod kątem zgodności z wymogami przepisów prawa.

W powyższych tabelach wskazano na brak niektórych treści, których wymóg został wprowadzony zmianami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzenia w sprawie zakresu studium, których dokonano po uchwaleniu zmiany studium, jednakże ich brak nie przesądza o braku aktualności studium. Niemniej jednak konieczne będzie uzupełnienie dokumentu studium o nowo wymagane treści przy kolejnej zmianie studium.

Ujęcie w projekcie studium „elementów uwzględnianych i określanych w studium”, wymienionych w art. 10, wymaga ustosunkowania się do każdego zagadnienia, a w przypadku braku uwarunkowań dotyczących któregoś z tych punktów (wskazano je w powyższej tabeli), w treści dokumentu powinna znaleźć się odpowiednia o tym informacja. Przy sporządzaniu kolejnej zmiany studium, należałoby uzupełnić dokument o wskazane treści.

Istotnym uzupełnieniem, jakiego dokonano przy sporządzaniu ostatniej edycji zmiany studium w 2019 r., jest wprowadzenie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Wcześniej obowiązujące studium sporządzone zostało przed wejściem w życie regulacji wymagającej takiego opracowania, zatem wymagało uzupełnienia o m.in. o przywołany bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W odniesieniu do rysunków studium - pierwotny dokument studium sporządzony został w roku 2000, na nim również sporządzane są kolejne zmiany studium. W związku z tym rysunki studium



są mało czytelne, a podkład mapy topograficznej nie jest już aktualny. Rysunki należy uzupełnić o elementy określone w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, tj. skali w formie liniowej, informację o układzie współrzędnych, wskazanie kierunku północy, informację o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Z dniem 31 października 2020 r. weszły w życie przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące tworzenia, prowadzenia, aktualizacji i udostępniania zbiorów danych przestrzennych. W związku z powyższym dla studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego do 31 października 2022 r. obowiązkowe jest stworzenie cyfrowych danych przestrzennych. Gmina Nowe Miasto Lubawskie prowadzi rejestr danych przestrzennych dla posiadanych dokumentów planistycznych, spełniając ustawowy wymóg.

4.2. AKTUALNOŚĆ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POD KĄTEM WYMAGAŃ PRAWNYCH ICH SPORZĄDZENIA

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będące przedmiotem oceny uchwalane były w różnych stanach prawnych - 19 opracowanych zostało w oparciu o ustawę z dnia 07 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, a pozostałe 66 sporządzone zostało w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zapisy planów miejscowych, jako aktów prawa miejscowego służą ustaleniu przeznaczenia terenów, określeniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Ustalenia planów pozwalają na właściwe kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, z uwzględnieniem wyposażenia w infrastrukturę techniczną i komunikację, zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz krajobrazu a także z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.

Z przeprowadzonej analizy wynika oczywista zależność, że im wcześniej zatwierdzony został plan, tym zgodność z wymogami aktualnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest mniejsza.

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której sporządzonych zostało 19 obowiązujących na terenie gminy planów, nie obligowała do określania tyłu wymogów, zasad i warunków, co ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust. 2 określa katalog ustaleń obowiązkowych). Plany te nie zawierają ustaleń tak szczegółowych jak plany opracowane w oparciu o ustawę z 2003r., jednak są one na tyle



samodzielne w odniesieniu do uchwały będącej podstawą zmiany, iż nie straciły swojej przydatności przy realizowaniu polityki przestrzennej gminy.

W planach uchwalonych przed 2003 r. sporadycznie określano m.in.:

- a) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zabudowy terenów np. wielkość zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym powierzchni biologicznie czynnej;
- b) warunki scalania i podziału nieruchomości;
- c) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- d) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- e) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- f) dokładne ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (np. ilość miejsc parkingowych).

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – plany miejscowe obowiązujące w dniu wejścia w życie nowych przepisów i uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. – zachowują swoją ważność. Brak w planie miejscowym określonych kategorii ustaleń ze względu na podstawę prawną sporządzania danego planu nie może być podstawą do stwierdzenia nieważności i nieaktualności planu.

Pozostałe 66 planów miejscowych uchwalono w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Artykuł 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawierający katalog obligatoryjnych i fakultatywnych elementów planu, ulegał licznym zmianom, niemniej jednak wszystkie plany miejscowe muszą być zgodne z prawem obowiązującym na czas ich sporządzania, zarówno pod względem formalno – prawnym jak i merytorycznym, rozumianym jako wypełnienie wymogów art. 15 oraz 16 ust. 1 ustawy o PiZP. Ta zgodność weryfikowana jest w trakcie trwania procedury planistycznej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy uznać, że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Nowe Miasto Lubawskie są aktualne i nie ma konieczności ich zmiany ze względu na kolejne nowelizacje ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obecnie przepisami stanowiącymi podstawę prawną dla sporządzania planów miejscowych i określającymi zakres tego typu dokumentów są:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.),



- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z dnia 23 grudnia 2021 r. poz. 2404).

Obligatoryjne treści planu miejscowego zawarte zostały w art. 15 ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym artykułem w planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- 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 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 ust. 4.

W dniu 24.12.2021 r. w życie weszło rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 17.12.2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wprowadziło ono liczne punktowe zmiany co do zasad formułowania ustaleń planu miejscowego, a także dokumentowania czynności podejmowanych w toku procedury jego opracowania. Nowe reguły stosuje się do projektów planów miejscowych sporządzanych lub zmienianych na podstawie uchwały



o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu miejscowego podjętej po dniu 23 grudnia 2021 r.
Najistotniejsze z wprowadzonych zmian to:

- wprowadzenie jednolitego katalogu nowych symboli, nazw i oznaczeń graficznych (w tym wskazanie koloru w systemie RGB) dotyczących przeznaczenia terenów stosowanych w projekcie planu miejscowego. Ustalone dotychczas podstawowe barwne oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów, zostały zastąpione trzypoziomową klasyfikacją symboli i nazw dotyczących przeznaczenia terenów stosowaną w projekcie planu miejscowego oraz klasyfikacją oznaczeń graficznych przypisanych do tych symboli i nazw. Oznacza to, że nie ma możliwości, aby w planie miejscowym posługiwać się innymi symbolami niż określone w załączniku rozporządzenia, a także, by dokonywać przeznaczenia terenu poprzez inne jego określenie niż nazwą klasy przeznaczenia przewidzianego w tym załączniku. Jest to odpowiedź na konieczność tworzenia nowych przeznaczeń, postęp technologiczny umożliwiający bardziej precyzyjne ustalenia oraz na przepisy o cyfryzacji planowania przestrzennego,
- uporządkowanie ustaleń dotyczących części tekstowej projektu planu miejscowego - usunięto wymogi dotyczące małej architektury i nośników reklamowych, zawarte w ustawie “krajobrazowej” z 2015 roku.
- rezygnacja z określania przedziału, w jakim powinny zawierać się stawki procentowe dla potencjalnej opłaty planistycznej nakładanej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z ustaleniem planu miejscowego.
- w odniesieniu do części graficznej - wprowadzenie nowych wymogów dotyczących zamieszczenia w niej nazwy planu miejscowego, informacji o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, informacji o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz wskazania kierunku północy.
- ustalenie, że dokumentację prac planistycznych prowadzi się w postaci elektronicznej, zawierającej dokumenty elektroniczne lub odwzorowanie cyfrowe dokumentów papierowych (w zakresie tej regulacji ustalono organowi gminy trzyletni okres na zmianę sposobu działania)

Z analizy zagospodarowania terenu przeprowadzonej w oparciu o posiadane materiały geodezyjne wynika, że większość terenów inwestycyjnych tj. przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej, letniskowej, czy usługowej pozostaje niezagospodarowana. Oznacza to, iż gmina posiada znaczne rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę.



4.3. ZGODNOŚĆ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Z przepisów art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Analizując obowiązujące na terenie gminy Nowe Miasto Lubawskie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pod kątem ich zgodności z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stwierdzono, że zdecydowana większość z nich nie narusza ustaleń studium.

Niezgodność z ustaleniami studium stwierdzono w przypadku:

- Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie, przyjętej **Uchwałą Nr XI/63/97** Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie
 - obszar przeznaczony został pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), podczas gdy w studium teren ten nie jest przeznaczony pod zabudowę,
/uchwała w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została podjęta przed uchwaleniem studium /,
- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w części miejscowości Łąki Bratiańskie, gmina Nowe Miasto Lubawskie, przyjętego **Uchwałą L/266/10** Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie
 - obszar przeznaczony został pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), podczas gdy w studium teren ten nie jest przeznaczony pod zabudowę,

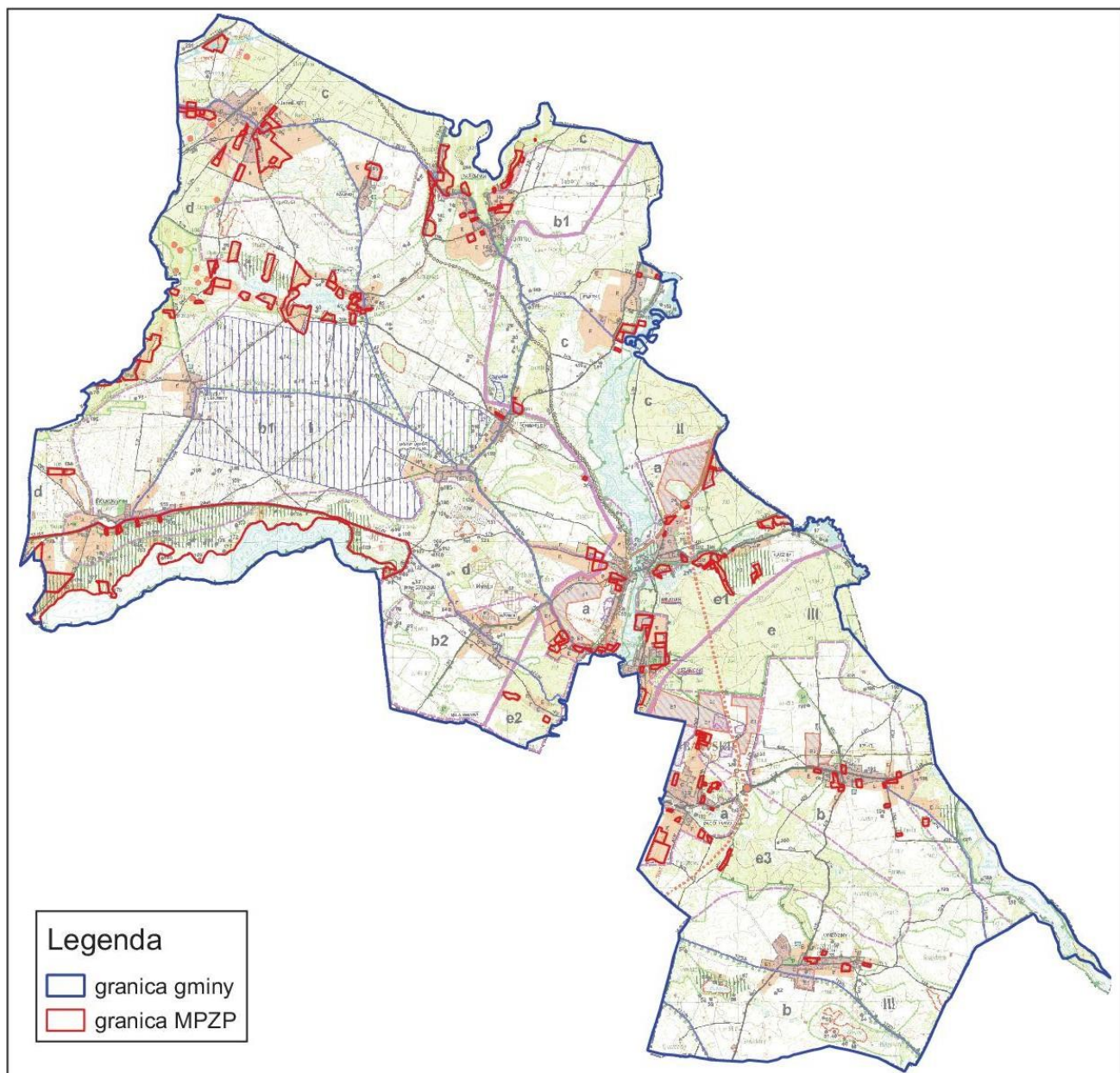
Częściową niezgodność z ustaleniami studium stwierdzono w przypadku:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w części terenów wokół Jeziora Lekarty, przyjętego **Uchwałą III/12/98** Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie
 - funkcja zabudowy letniskowej wyznaczona w planie miejscowym zajmuje większy obszar niż wyznaczona w studium strefa potencjalnego rozwoju
- jednego z terenów objętego Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie, w części dot. działek geodezyjnych nr: - 397 (część); 137/3 (część); 537/5; 537/6; 539/1; 413 (część); 546 (część); 207; 212/2; położonych na gruntach wsi TYLICE, - 117/1; 136; położonych na gruntach wsi PACOŁTOWO, - 223/3 (część); położonej na gruntach wsi CHROSLE - 472/1; 359/3; 359/2 (część); położonych na gruntach wsi PUSTKI, - 87/2; 157/16; 500/1; położonych na gruntach wsi RADOMNO, - 105/2; położonej na gruntach wsi LEKARTY, - 152/2; 171/3; 171/4; położonych na gruntach wsi JAMIELNIK, - 142/1;



142/2; położonych na gruntach wsi NAWRA, przyjętej **Uchwałą Nr XXV/57/01** Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie

- dla działki nr 142/1 w obrębie Nawra ustalone zostało przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN), podczas gdy w studium teren ten nie jest przeznaczony pod zabudowę
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych nad jeziorem Lekarty i jeziorem Mościska, przyjętego **Uchwałą V/30/03** Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie
 - funkcja zabudowy mieszkaniowej z dopuszczoną funkcją zabudowy rekreacji indywidualnej wyznaczona w planie miejscowym zajmuje większy obszar niż wyznaczona w studium strefa potencjalnego rozwoju
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Bratian, gmina Nowe Miasto Lubawskie, przyjętego **Uchwałą XXXII/161/09** Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie
 - funkcja zabudowy mieszkaniowej wyznaczona w planie miejscowym zajmuje znacznie większy obszar niż wyznaczona w studium strefa potencjalnego rozwoju
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Pacółtowo, przyjętego **Uchwałą XXXV/218/2013** Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie
 - funkcja zabudowy mieszkaniowej wyznaczona w planie miejscowym zajmuje znacznie większy obszar niż wyznaczona w studium strefa potencjalnego rozwoju
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Radomno, przyjętego **Uchwałą XXIX/252/2021** Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie
 - funkcja zabudowy mieszkaniowej wyznaczona w planie miejscowym zajmuje znacznie większy obszar niż wyznaczona w studium strefa zabudowana i o rozpoczętym procesie urbanizacji.



Rys. 4 Granice miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na tle studium
Źródło: opracowanie własne

4.4. PODSUMOWANIE

W niniejszym rozdziale dokonano szczegółowej analizy opracowań planistycznych obowiązujących na terenie Gminy Nowe Miasto Lubawskie i stwierdzono, iż zarówno studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jak i miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktualne i spełniają wymogi stawiane przez akty prawne regulujące kwestie dotyczące tych opracowań.

Wskazano na konieczność uzupełnienia dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego o treści, których wymóg postawiła zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz konieczność uwzględnienia nowego rozporządzenia w sprawie



wymaganego zakresu studium. Istotne byłoby również zwiększenie czytelności treści zawartych na rysunkach studium.

W odniesieniu do planów miejscowych stwierdzono, iż są one aktualne (aktualność została stwierdzona na czas uchwalania poszczególnych planów) i nie ma konieczności ich zmiany ze względu na kolejne nowelizacje ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Nowe plany miejscowe powinny zostać sporządzone w oparciu o obowiązującą na dzień sporządzania ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nowe rozporządzenie w sprawie zakresu planu miejscowego (weszło w życie 24 grudnia 2021 r.), które wprowadziło liczne punktowe zmiany co do zasad formułowania ustaleń planu miejscowego, a także dokumentowania czynności podejmowanych w toku procedury jego opracowania.

Analiza zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pozwoliła stwierdzić, iż większość planów nie narusza ustaleń studium. Wskazano 2 plany, których ustalenia są niezgodne ze studium (ze względu na brak wskazanego kierunku rozwoju zabudowy w studium) oraz 6 planów, których zasięgi przekraczają obszary przeznaczone pod zabudowę wyznaczone w studium.

Biorąc pod uwagę zachodzące zjawiska, założeniem polityki przestrzennej powinny być działania w kierunku wzrostu wskaźnika terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Prawo miejscowe w tym zakresie powinno zostać ustanowione w stosunku do terenów rozproszonej zabudowy, obszarów niezagospodarowanych oraz terenów atrakcyjnych z punktu widzenia inwestycyjnego. Wyznacznikiem do opracowania planów jest również ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

Z dniem 31 października 2020 r. weszły w życie przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące tworzenia, prowadzenia, aktualizacji i udostępniania zbiorów danych przestrzennych. Jednostki samorządu terytorialnego są zobowiązane do tworzenia cyfrowych danych przestrzennych dla aktów planowania przestrzennego (APP).

Przyjęte regulacje wprowadzają zakres obowiązku cyfryzacji aktów planowania przestrzennego, Obowiązek cyfryzacji dotyczy nowych procedur planistycznych (w terminie 30 dni od dnia podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia danego aktu) jak również aktów planowania przestrzennego już obowiązujących (dane przestrzenne dla obowiązujących APP muszą zostać utworzone do 31 października 2022 r.).

Gmina Nowe Miasto Lubawskie prowadzi zbiór danych przestrzennych i uzupełnia go na bieżąco, zgodnie z ustawowymi wymaganiami.



5. ANALIZA SYTUACJI PLANISTYCZNEJ DLA POSZCZEGÓLNYCH OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH

Dla każdego obrębu ewidencyjnego w gminie Nowe Miasto Lubawskie dokonano graficznego przedstawienia sytuacji planistycznej. Na mapach stanowiących załączniki do opracowania, określone jako arkusze od 1 do 13, zawarte zostały następujące elementy:

- obszar obrębu ewidencyjnego,
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na tym terenie,
- decyzje o warunkach zabudowy wydane w analizowanych latach 2017-2021,
- zagospodarowanie terenu w postaci budynków oraz dróg.

Zaprezentowane w ten sposób dane umożliwiają analizę terenu poszczególnych obrębów pod kątem rozmieszczenia obszarów objętych miejscowymi planami, obszarów dla których wydawane są decyzje o warunkach zabudowy oraz ich faktycznego wykorzystania, rozumianego jako zabudowę obszarów dla których sporządzony został plan lub wydana została decyzja.

Takie ujęcie jest pomocne organom gminy w prowadzeniu dalszej polityki przestrzennej. Pozwala na dostrzeżenie, czy aktualnie podejmowane działania planistyczne są trafne, czy opracowania nie są sporządzane „na wyrost” oraz w których miejscach generowany jest rozwój zabudowy, a przez to dla których terenów sugerowane byłoby sporządzenie planów miejscowych.

Obręb Bagno (zobrazowany na arkuszu nr 1) – charakteryzuje się niewielkim udziałem terenów zabudowanych, a także niewielką powierzchnią objętą miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz ilością wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Udział powierzchni zabudowanych w obrębie jest niewielki. Nie zauważa się presji urbanistycznej w tym obrębie.

Obręb Bratian (zobrazowany na arkuszu nr 2) – rozwijający się obszar gminy, o znacznym udziale powierzchni zabudowanych i silnej presji urbanistycznej (rozumianej jako przekształcenia niezainwestowanych terenów na cele mieszkaniowe lub usługowe). Charakteryzuje się znaczną ilością planów miejscowych oraz wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, co świadczy o znacznym zainteresowaniu inwestycyjnym. Postuluje się dostosowanie sytuacji planistycznej do potrzeb inwestorów poprzez objęcie miejscowymi planami atrakcyjnych lokalizacyjnie fragmentów obrębu (zwłaszcza przy drogach).

Obręb Chroście (zobrazowany na arkuszu nr 3) – charakteryzuje się niewielkim udziałem terenów zabudowanych, poza zwartą zabudową miejscowości, głównie rozproszoną zabudową siedliskową. Pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obszaru oraz ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy są nieznaczące.

Obręb Gryżliny (zobrazowany na arkuszu nr 4) – obręb o jednym z większych udziałów pokrycia miejscowymi planami w gminie, jednakże o nieznacznym stopniu wykorzystania (zabudowania)



terenów przeznaczonych pod zabudowę. Dla terenów w tym obrębie wydano stosunkowo małą ilość decyzji o warunkach zabudowy.

Obręb Gwiździny (zobrazowany na arkuszu nr 5) – charakteryzuje się nieznacznym pokryciem planami miejscowymi, za to dużą ilością wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i silną presją urbanizacyjną. Sytuacja taka świadczy o znacznym zainteresowaniu tym obszarem. Postuluje się objęcie obszarów rozwoju zabudowy procedurami sporządzenia planów miejscowych.

Obręb Jamielnik (zobrazowany na arkuszu nr 6) – rozwijający się obszar gminy, o znacznym udziale powierzchni zabudowanych i silnej presji urbanistycznej. Charakteryzuje się znaczną ilością planów miejscowych oraz wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, co świadczy o znacznym zainteresowaniu inwestycyjnym. Postuluje się dostosowanie sytuacji planistycznej do potrzeb inwestorów poprzez objęcie miejscowymi planami atrakcyjnych lokalizacyjnie fragmentów.

Obręb Lekarty, Nawra, Nowy Dwór (zobrazowane na arkuszach nr 7, 8, 9) – charakteryzują się nieznacznym pokryciem planami miejscowymi, w większości niezabudowanymi oraz stosunkowo niewielką ilością wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

Obręb Pacółtowo (zobrazowany na arkuszu nr 10) – rozwijający się obszar gminy, o znacznym udziale powierzchni zabudowanych. Charakteryzuje się znaczną ilością planów miejscowych oraz wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, co świadczy o znacznym zainteresowaniu inwestycyjnym. Postuluje się dostosowanie sytuacji planistycznej do potrzeb inwestorów poprzez objęcie miejscowymi planami atrakcyjnych lokalizacyjnie fragmentów (zwłaszcza przy drogach).

Obręb Radomno (zobrazowany na arkuszu nr 11) – obręb o stosunkowo dużej ilości planów miejscowych oraz wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, skupiających się w dwóch częściach obrębu – północno-zachodniej i południowo-wschodniej.

Obręb Skarlin (zobrazowany na arkuszu nr 12) – obręb w granicach którego znajdują się największy obszarowo plan miejscowy sporządzony w gminie (obejmuje on tereny wokół jeziora), stąd też znaczny udział pokrycia planami i stosunkowo niewielka ilość decyzji o warunkach zabudowy.

Obręb Tylice (zobrazowany na arkuszu nr 13) – charakteryzuje się niewielkim pokryciem planami miejscowymi oraz stosunkowo dużą ilością decyzji o warunkach zabudowy.

6. OKREŚLENIE HARMONOGRAMU PRAC PLANISTYCZNYCH

W zakresie wyznaczania terenów, dla których konieczne jest opracowanie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz zmian obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, szczegółowe granice opracowania określa uchwały Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie o przystąpieniu do opracowania planów, uzależniając je od aktualnych potrzeb i uwzględniając zapisy dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.



Gmina Nowe Miasto Lubawskie powinna sukcesywnie dążyć do obejmowania miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego coraz większej ilości terenów, wyznaczając kolejno obszary przeznaczone do zmian zgodnie z istniejącym na bieżąco zapotrzebowaniem, w tym uwzględniając wnioski właścicieli nieruchomości składane w celu ustalenia lub zmiany sposobu zagospodarowania przestrzennego poszczególnych terenów.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazuje do sporządzenia planów miejscowych dla:

- obszarów potencjalnego rozwoju osadnictwa (strefa „E”) położone w obrębie rejonów:
 - aktywnej urbanizacji („a”),
 - rolniczo-osadniczego („b”),
 - przyrodniczo-osadniczego („c”),
 - przyrodniczo-rekreacyjnego („d”),
- obszarów poszczególnych jednostek osadniczych (wsi) zakwalifikowanych w strukturze sieci osadniczej jako:
 - wielofunkcyjne ośrodki wiejskie (strefa „C”)
 - ośrodki wspomagające wraz ze strefą ich potencjalnego rozwoju („E” - terenami przeznaczonymi do zainwestowania),
- obszarów otwartych położonych w strefach „E”, „F”, „G” przeznaczone na cele publiczne i komercyjne, związane z rekreacją, turystyką i wypoczynkiem.

Na terenie gminy Nowe Miasto Lubawskie nie występują obszary, dla których istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego na podstawie przepisów odrębnych. Nie ma również wyznaczonych obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszarów przestrzeni publicznej.



7. WYNIKI ANALIZY – PODSUMOWANIE

Polityka przestrzenna gminy powinna znaleźć odzwierciedlenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a następnie być kontynuowana w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Niezwykle ważne jest zatem, aby te dokumenty planistyczne były aktualne i odpowiadały na zmieniającą się sytuację inwestycyjną gminy, tworząc w ten sposób gminę przyjazną potencjalnym inwestorom i mieszkańcom.

Przeprowadzona analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach gminy Nowe Miasto Lubawskie pozwala na sformułowanie następujących wniosków końcowych:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie uchwalone Uchwałą nr XX/34/2000 z dnia 11 grudnia 2000 r. zmienione uchwałami Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie Nr XXV/117/05 z dnia 29 marca 2005 r., Nr XXXII/182/2013 z dnia 6 marca 2013 r., Nr IX/70/2019 z dnia 25 lipca 2019 r., jest aktualne, zawiera wszystkie elementy wymagane przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązującą na dzień sporządzania ostatniej zmiany. W niniejszej analizie wskazane zostały niewielkie braki w treści dokumentu, w odniesieniu do obecnych wymogów prawnych sporządzania studium (w związku z kolejnymi zmianami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jakie miały miejsce po przyjęciu studium w 2019 r.), jednakże ich brak nie przesądza o dezaktualizacji studium. Przy każdej kolejnej edycji zmiany studium będzie ono dostosowane do zmieniających się przepisów ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz nowo przyjętego aktu wykonawczego, jakim jest nowe rozporządzenie w sprawie zakresu studium, a także przepisów odrębnych i potrzeb inwestycyjnych w gminie.
- 2) Stwierdza się konieczność zmiany studium w zakresie wyznaczenia kierunków rozwoju zabudowy w miejscach, gdzie stwierdzono niezgodność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze studium (wskazane zostały one w rozdziale 4.3 niniejszej analizy)
- 3) Na koniec roku 2021 gmina posiadała 85 planów miejscowych. Uchwalane były one w różnych stanach prawnych. Część z nich wymagać może aktualizacji, w tym uszczegółowienia zapisów miejscowych planów, co jednak nie powoduje ich nieważności.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone w trybie ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym mogą nadal funkcjonować w obrocie prawnym, pomimo pewnych nieścisłości z wymogami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia tych planów umożliwiają realizację inwestycji



zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego i ochrony środowiska. Powyższe plany będą ulegać zmianie w miarę potrzeb, w wyniku składania wniosków o zmianę planu.

W odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązujące na terenie gminy Nowe Miasto Lubawskie są aktualne.

Jako akty prawa miejscowego wszystkie plany mogą dalej stanowić podstawę do realizacji zamierzeń inwestycyjnych. Niemniej jednak proponuje się sukcesywną zmianę planów miejscowych sporządzonych w oparciu o nieobowiązującą ustawę z dnia 07 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, w miarę posiadanych środków i zaistniałych potrzeb oraz mając na uwadze wnioski właścicieli o zmianę planu.

- 4) Pokrycie obszaru gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jest bardzo niewielkie – wynosi ok. 5,5%, co jest zjawiskiem mało korzystnym z punktu widzenia kreowania polityki przestrzennej i sterowania rozwojem gminy.
- 5) W przypadku kilku planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy stwierdzono ich niezgodność lub częściową niezgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – wskazane zostały w rozdziale 4.3 niniejszej analizy.
- 6) Stwierdzono rozdrobnienie pokrycia terenu gminy planami miejscowymi - znaczna większość planów miejscowych sporządzona została dla niewielkich obszarów (do 10 ha), obejmujących często jedną działkę celem przeznaczenia jej pod zabudowę i podziału.
- 7) Duża liczba wydawanych decyzji o warunkach zabudowy (w analizowanym okresie rocznie ok. 90-130 sztuk) świadczy o ich istotnym wpływie na sposób zagospodarowania obszaru gminy. Niestety rozwój w oparciu o warunki zabudowy jest pod mniejszą kontrolą niż ten realizowany na podstawie planu miejscowego, gdyż decyzje nie muszą być zgodne ze studium. Brak zgodności ze studium może mijać się z przyjętą w gminie polityką przestrzenną, a także rodzić problemy w sytuacji opracowywania planu miejscowego, który musi być zgodny ze studium.
- 8) Większość wydawanych decyzji dotyczyła ustalenia warunków zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto decyzje wydawane były dla obiektów towarzyszących istniejącej zabudowie, dla zabudowy usługowej i przemysłowej, czy pomostów. Znaczny udział miały też decyzje o warunkach zabudowy dla przeprowadzenia robót budowlanych (rozumianych jako roboty budowlane, za wyjątkiem budowy nowych budynków) w ramach istniejącej zabudowy. Decyzje odmowne stanowiły ok. 7% wszystkich wydawanych decyzji.
- 9) Pomimo stosunkowo dużej liczby wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, zabudowa w Gminie rozwija się zasadniczo w granicach terenów budowlanych wyznaczonych w studium.
- 10) Nieznaczne pokrycie planami miejscowymi oraz duża ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy może prowadzić do chaotycznego rozwoju gminy, skutkować brakiem zachowania ładu przestrzennego oraz może generować koszty związane z realizacją infrastruktury technicznej.



- 11) W pierwszej kolejności planami miejscowymi powinny zostać objęte tereny, dla których wydawana jest największa ilość decyzji o warunkach zabudowy.
- 12) Stwierdzono, iż znaczna część terenów, dla których sporządzone zostały miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę oraz wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy pozostaje niezabudowana. Oznacza to, iż gmina posiada znaczne rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę, co w kontekście bilansu terenów przewidzianych pod zabudowę sporządzanego na potrzeby studium, może doprowadzić do ograniczenia przeznaczania kolejnych terenów w dokumencie studium pod rozwój.
- 13) Analiza sytuacji demograficznej, mieszkalnictwa oraz liczba wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, zwłaszcza dla mieszkaniowej dają podstawę do stwierdzenia iż wzrasta zapotrzebowanie na tereny budowlalne w gminie.
- 14) Ilość wniosków o sporządzenie miejscowego planu lub zmianę obowiązującego planu w analizowanych latach nie była znaczna. W większości dotyczyła ustalenia przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
- 15) Najlepiej rozwijającymi się obrębami w gminie pod kątem postępującego procesu urbanizacji są: Bratian, Gwiździny, Jamielnik, Radomno, Pacółtowo i Tylice. Są to obręby o znacznym stopniu pokrycia planami miejscowymi oraz ilości wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Stanowią one obszary o znacznych predyspozycjach inwestycyjnych.
- 16) Biorąc pod uwagę zachodzące zjawiska, założeniem polityki przestrzennej powinny być działania w kierunku wzrostu wskaźnika terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Posiadanie planów miejscowego znacznie skraca czas trwania procedur podczas działań inwestycyjnych, ponieważ plany, jako akty prawa miejscowego, są ustawową podstawą prawną do sporządzania projektów budowlanych wszelkich inwestycji.
- 17) Plany miejscowe lub ich zmiany powinny być realizowane sukcesywnie, w kolejności zależnej od potrzeb inwestycyjnych wynikających ze złożonych wniosków, uzasadnionej społecznymi lub ekonomicznymi względami, a także uwzględniając aktualne zamierzenia, potrzeby i możliwości finansowe gminy.



8. SPIS TABEL, WYKRESÓW I RYSUNKÓW

TABELE:

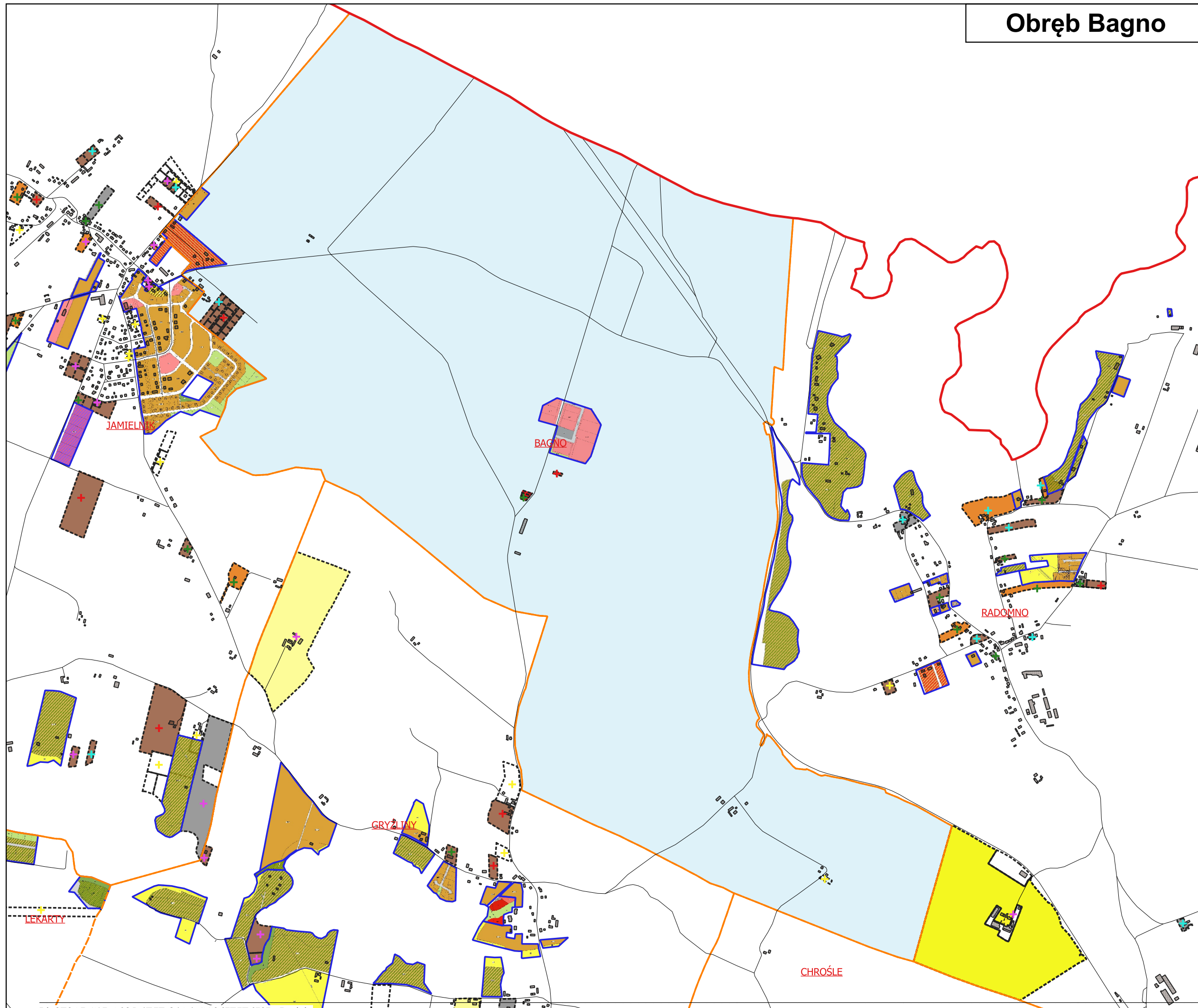
Tabela 1. Wskaźniki - mieszkalnictwo	7
Tabela 2. Wykaz planów miejscowych w gminie Nowe Miasto Lubawskie	12
Tabela 3. Struktura powierzchniowa miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Nowe Miasto Lubawskie	23
Tabela 4. Wykaz wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu	25
Tabela 5. Zestawienie danych odnośnie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2017-2021 w gminie Nowe Miasto Lubawskie	28
Tabela 6. Ocena zgodności studium z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)	32
Tabela 7. Ocena aktualności obowiązującego Studium z wymaganiami rozporządzenia w sprawie zakresu projektu studium (Dz. U. z 2021 r., poz. 2405).....	36

WYKRESY:

Wykres 1. Zmiana liczby ludności w gminie Nowe Miasto Lubawskie w latach 2016-2020.....	6
Wykres 2. Liczba budynków w gminie w latach 2016-2020	8
Wykres 3. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2017-2021 w gminie Nowe Miasto Lubawskie	26
Wykres 4. Zestawienie danych odnośnie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2017-2021 w gminie Nowe Miasto Lubawskie	28
Wykres 5. Liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2017-2021 w gminie Nowe Miasto Lubawskie	29

RYSUNKI:

Rys. 1 Rozmieszczenie obowiązujących planów miejscowych na tle gminy	22
Rys. 2 Rozmieszczenie przestrzenne wniosków o sporządzenie planu lub zmianę planu na tle gminy	24
Rys. 3 Rozkład przestrzenny wydawanych decyzji o warunkach zabudowy	27
Rys. 4 Granice miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na tle studium	45

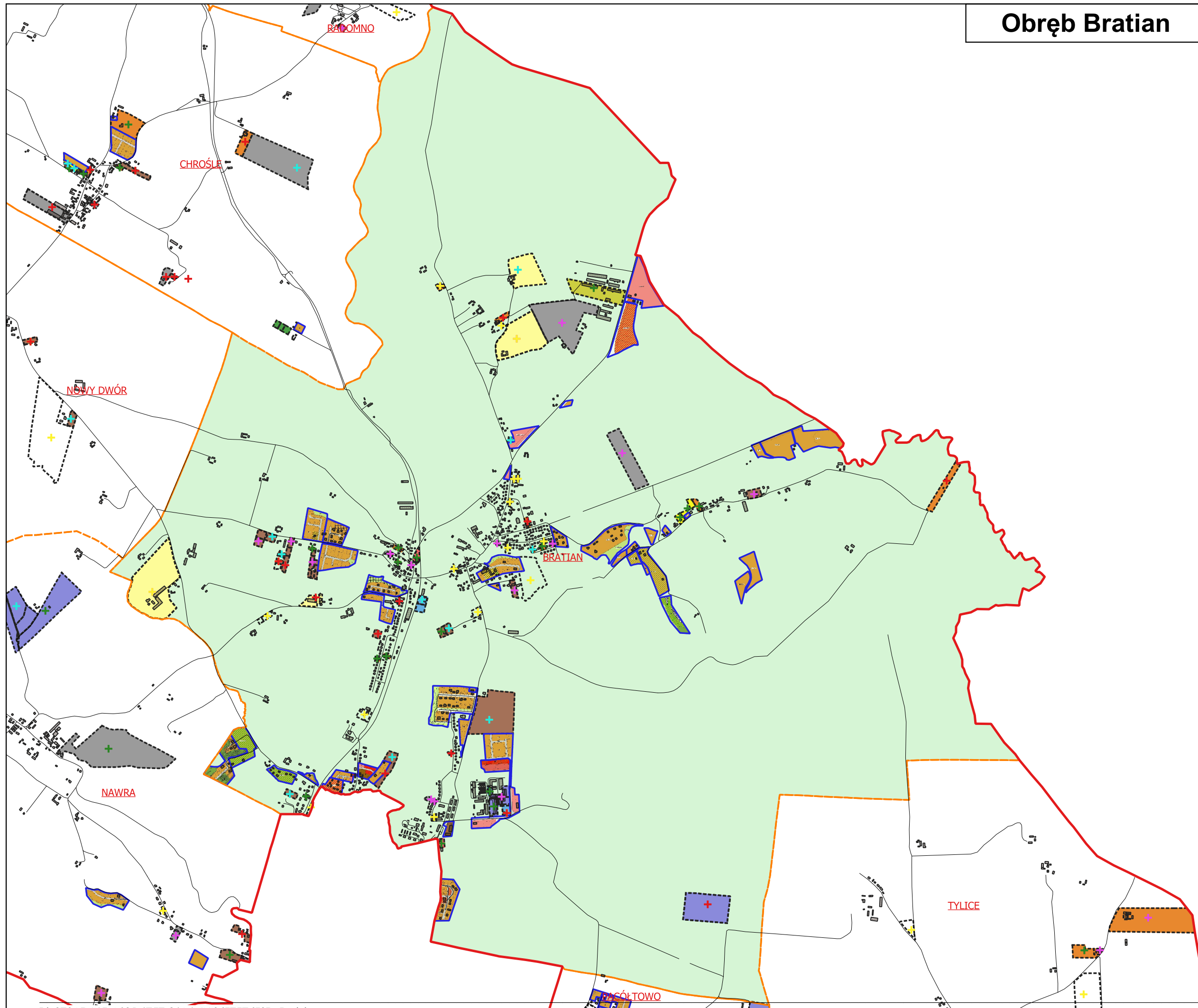


Legenda

- granica gminy
- + dwz 2021
- + dwz 2020
- + dwz 2019
- + dwz 2018
- + dwz 2017
- budynki
- drogi
- granica MPZP
- granica obrębu
- granica dwz
- DWZ:**
- MN
- MN roboty budowlane
- RM
- RM roboty budowlane
- MW
- MW roboty budowlane
- U
- U roboty budowlane
- RU
- RU roboty budowlane
- P
- P roboty budowlane
- OZE
- ML
- inne

Obręb:

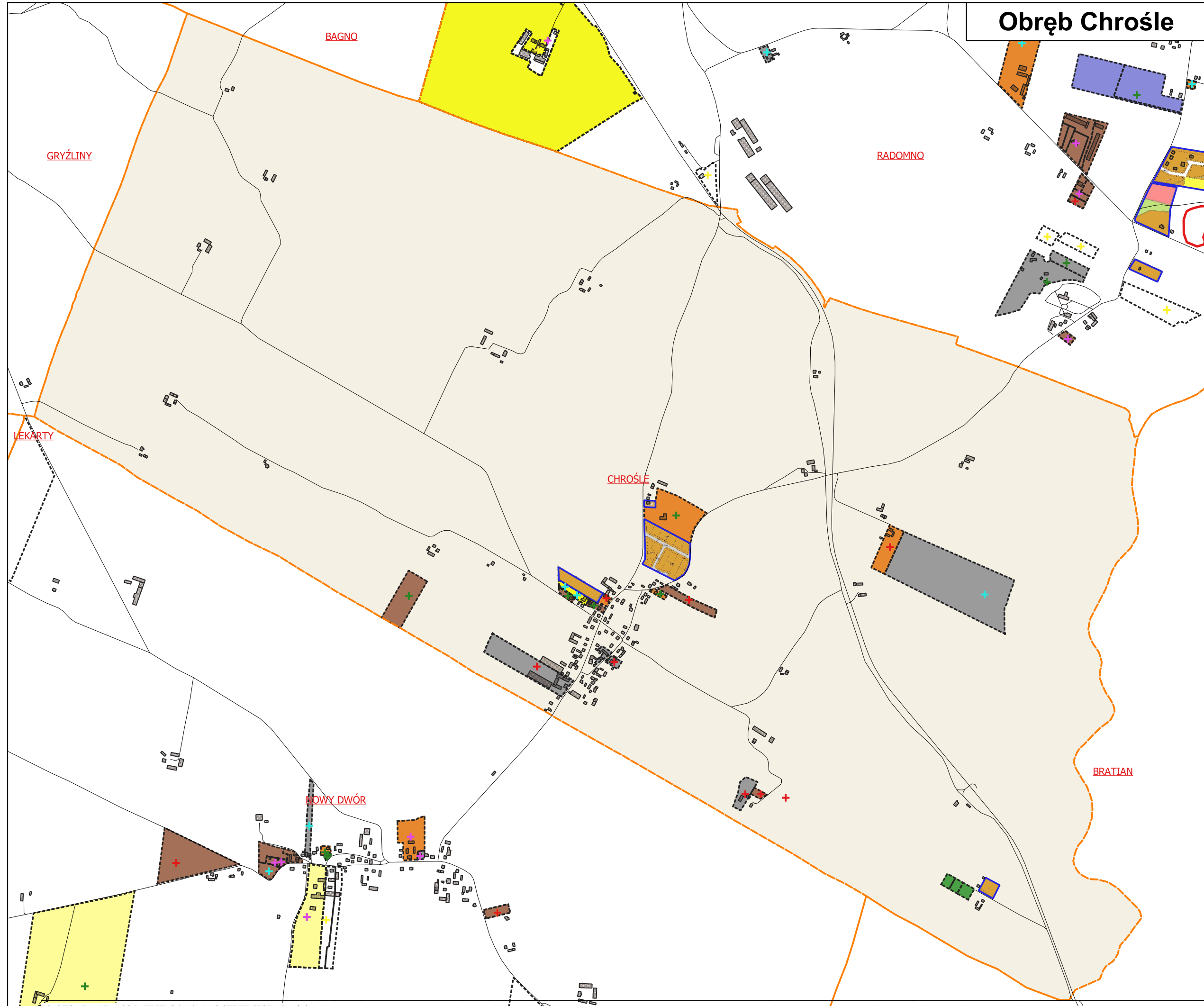
- BAGNO



Legenda

- granica gminy
- + dwz 2021
- + dwz 2020
- + dwz 2019
- + dwz 2018
- + dwz 2017
- budynki
- drogi
- granica MPZP
- granica obrębu
- granica dwz
- DWZ:**
- MN
- MN roboty budowlane
- RM
- RM roboty budowlane
- MW
- MW roboty budowlane
- U
- U roboty budowlane
- RU
- RU roboty budowlane
- P
- P roboty budowlane
- OZE
- ML
- inne

Obręb:
 BRATIAN



Legenda

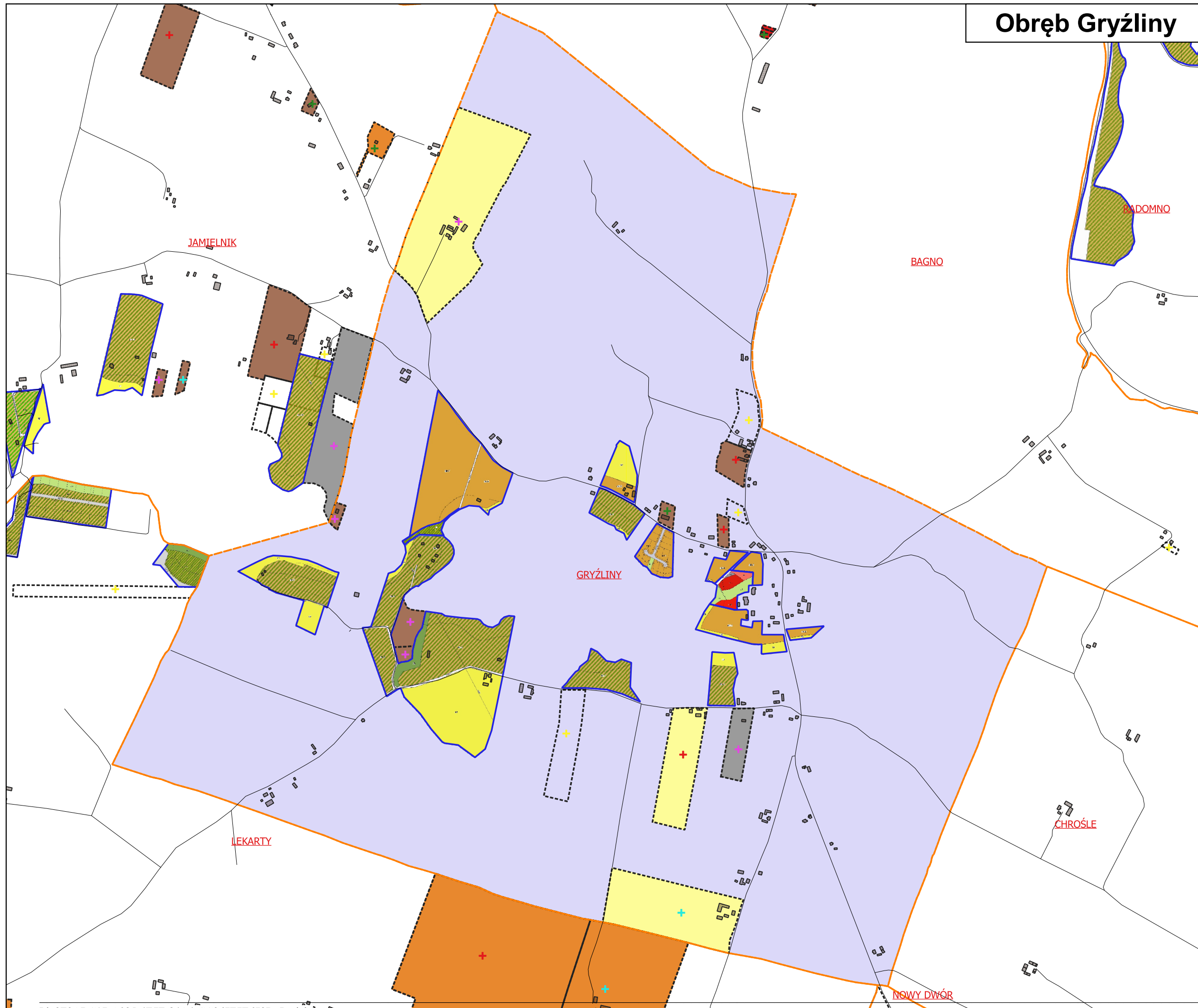
- granica gminy
- + dwz 2021
- + dwz 2020
- + dwz 2019
- + dwz 2018
- + dwz 2017
- budynki
- drogi
- granica MPZP
- granica obrębu
- granica dwz

DWZ:

- MN
- MN roboty budowlane
- RM
- RM roboty budowlane
- MW
- MW roboty budowlane
- U
- U roboty budowlane
- RU
- RU roboty budowlane
- P
- P roboty budowlane
- OZE
- ML
- inne

Obręb:

- CHROŚĆE

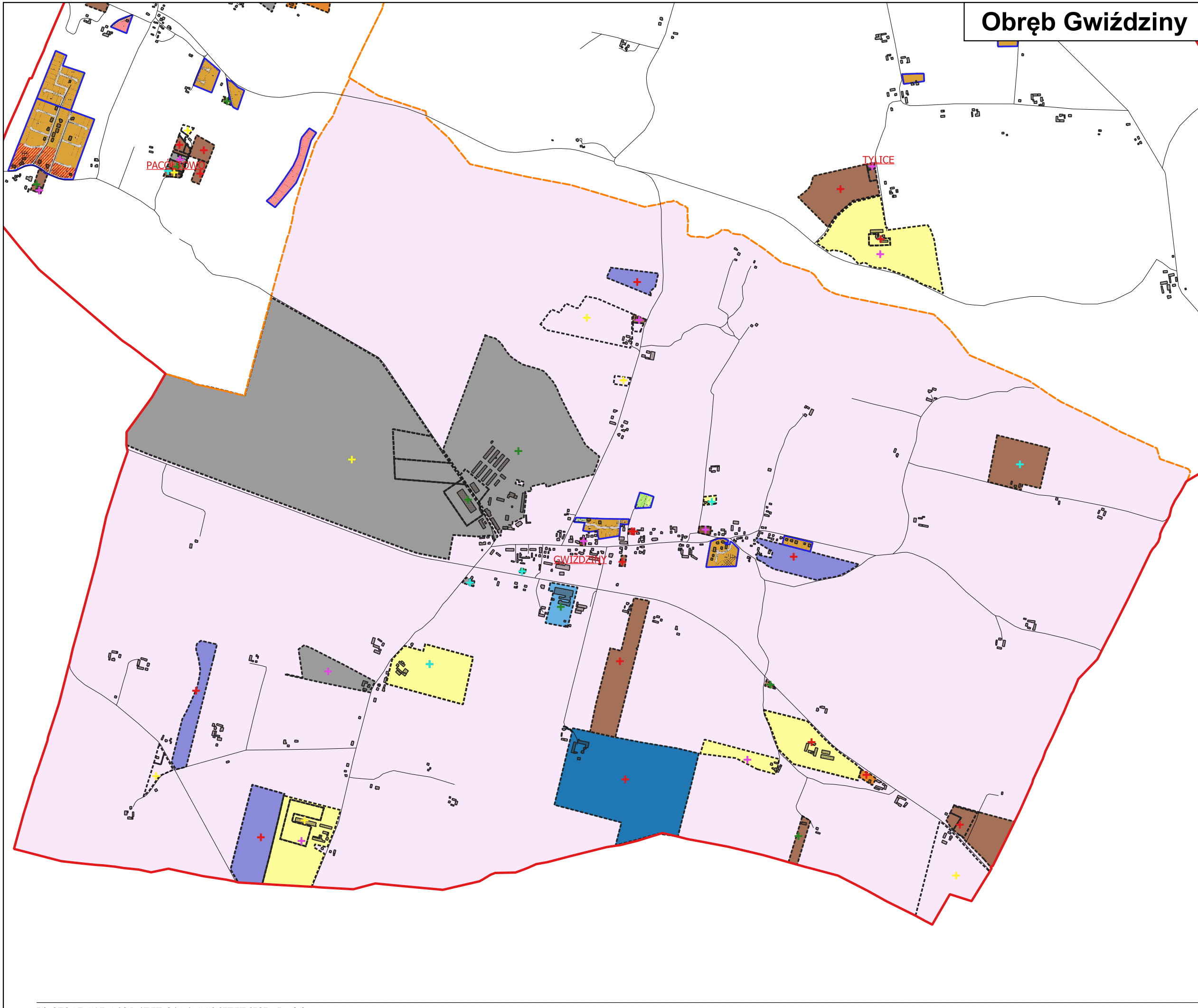


Legenda

- granica gminy
- + dwz 2021
- + dwz 2020
- + dwz 2019
- + dwz 2018
- + dwz 2017
- budynki
- drogi
- granica MPZP
- granica obrębu
- granica dwz

- DWZ:**
- MN
- MN roboty budowlane
- RM
- RM roboty budowlane
- MW
- MW roboty budowlane
- U
- U roboty budowlane
- RU
- RU roboty budowlane
- P
- P roboty budowlane
- OZE
- ML
- inne

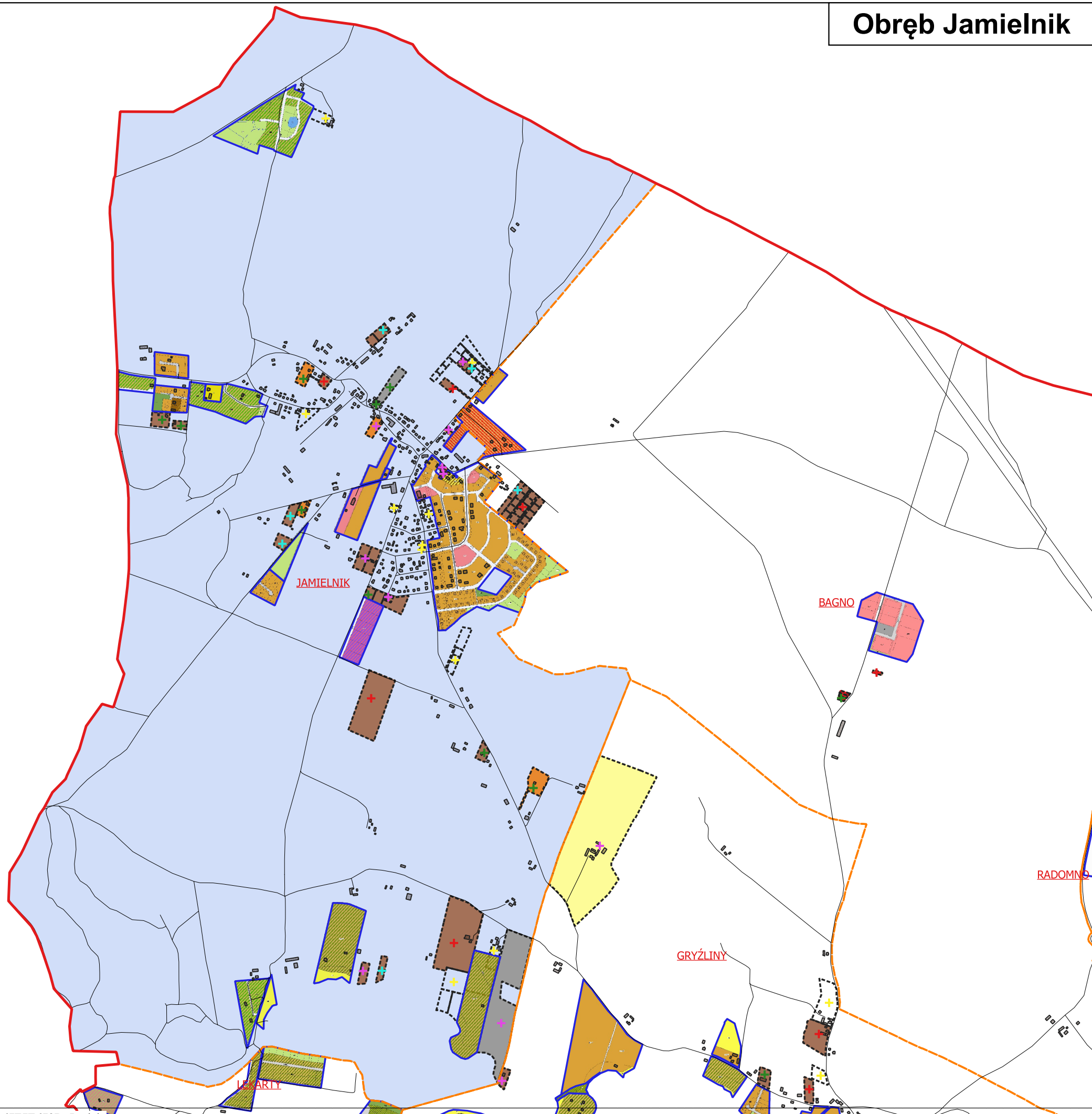
Obręb:
 GRYŻLINA



Legenda

- granica gminy
- dwz 2021
- dwz 2020
- dwz 2019
- dwz 2018
- dwz 2017
- budynki
- drogi
- granica MPZP
- granica obrębu
- granica dwz
- DWZ:**
- MN
- MN roboty budowlane
- RM
- RM roboty budowlane
- MW
- MW roboty budowlane
- U
- U roboty budowlane
- RU
- RU roboty budowlane
- P
- P roboty budowlane
- OZE
- ML
- inne

Obręb:
 GWIŹDZINY

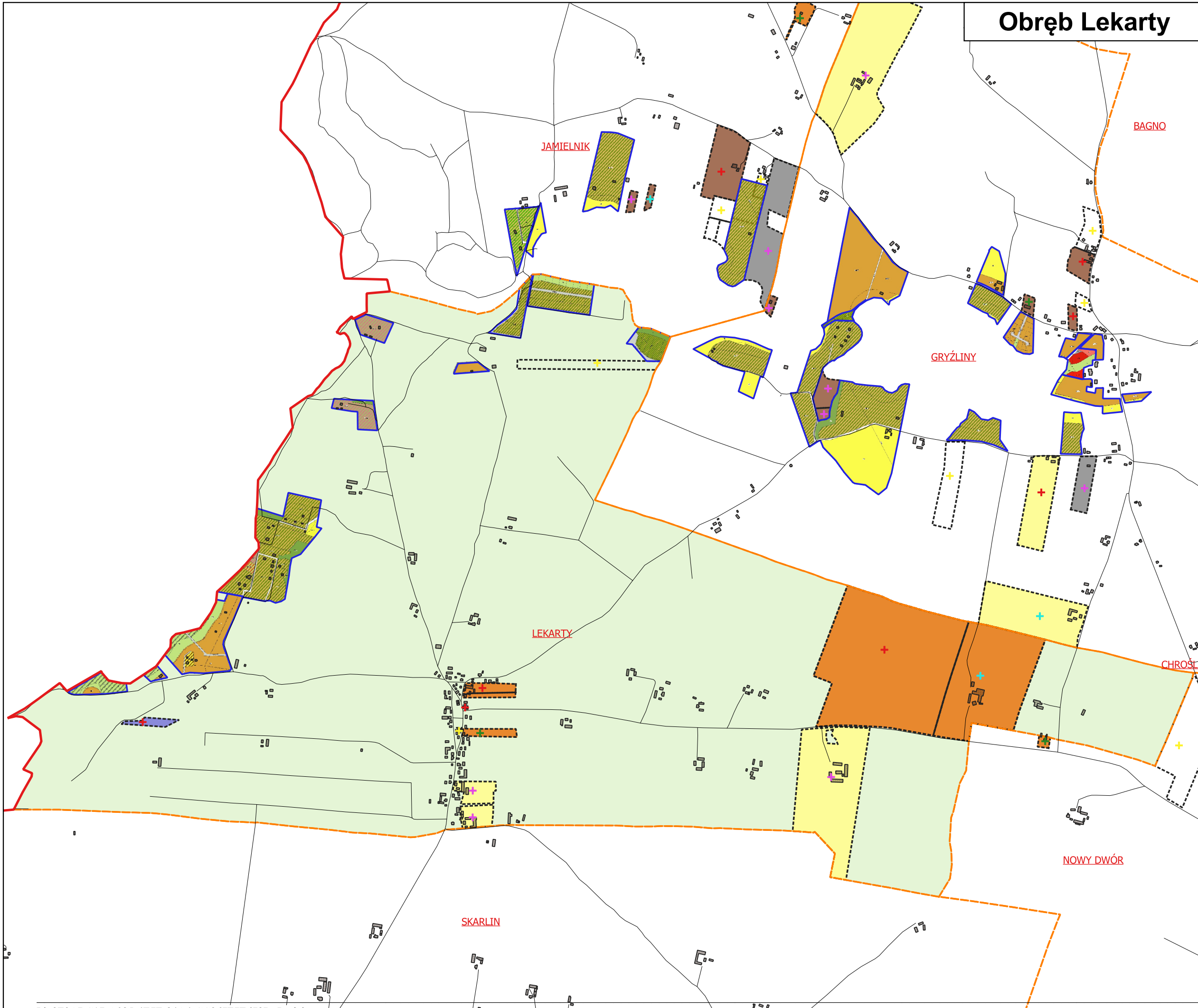


Legenda

- granica gminy
- + dwz 2021
- + dwz 2020
- + dwz 2019
- + dwz 2018
- + dwz 2017
- budynki
- drogi
- granica MPZP
- granica obrębu
- granica dwz

- DWZ:**
- MN
- MN roboty budowlane
- RM
- RM roboty budowlane
- MW
- MW roboty budowlane
- U
- U roboty budowlane
- RU
- RU roboty budowlane
- P
- P roboty budowlane
- OZE
- ML
- inne

Obręb:
 JAMIELNIK



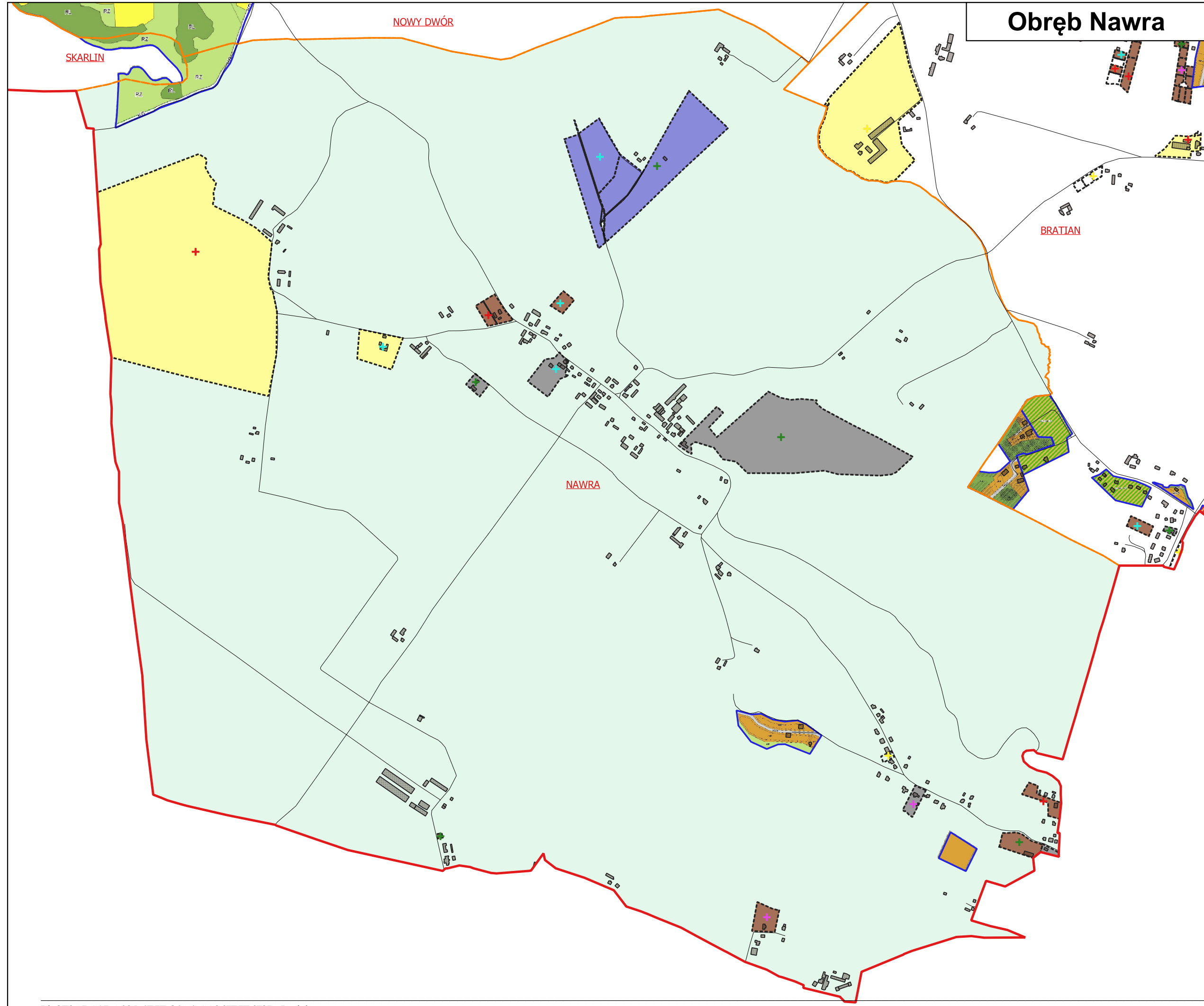
Legenda

- granica gminy
- + dwz 2021
- + dwz 2020
- + dwz 2019
- + dwz 2018
- + dwz 2017
- budynki
- drogi
- granica MPZP
- granica obrębu
- granica dwz

- DWZ:**
- MN
- MN roboty budowlane
- RM
- RM roboty budowlane
- MW
- MW roboty budowlane
- U
- U roboty budowlane
- RU
- RU roboty budowlane
- P
- P roboty budowlane
- OZE
- ML
- inne

Obręb:

- LEKARTY



Legenda

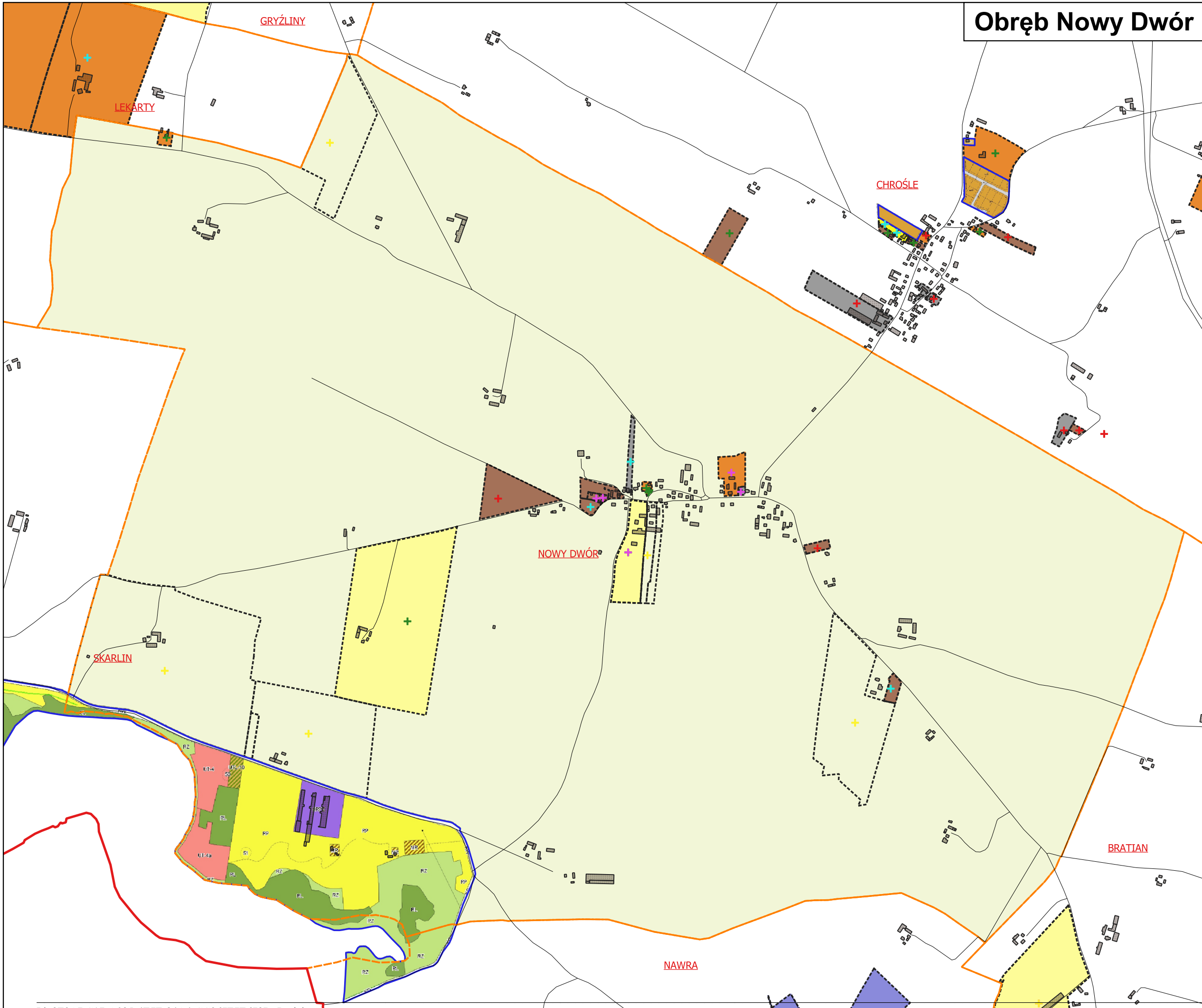
- granica gminy
- dwz 2021
- dwz 2020
- dwz 2019
- dwz 2018
- dwz 2017
- budynki
- drogi
- granica MPZP
- granica obrębu
- granica dwz

DWZ:

- MN
- MN roboty budowlane
- RM
- RM roboty budowlane
- MW
- MW roboty budowlane
- U
- U roboty budowlane
- RU
- RU roboty budowlane
- P
- P roboty budowlane
- OZE
- ML
- inne

Obręb:

- NAWRA



Legenda

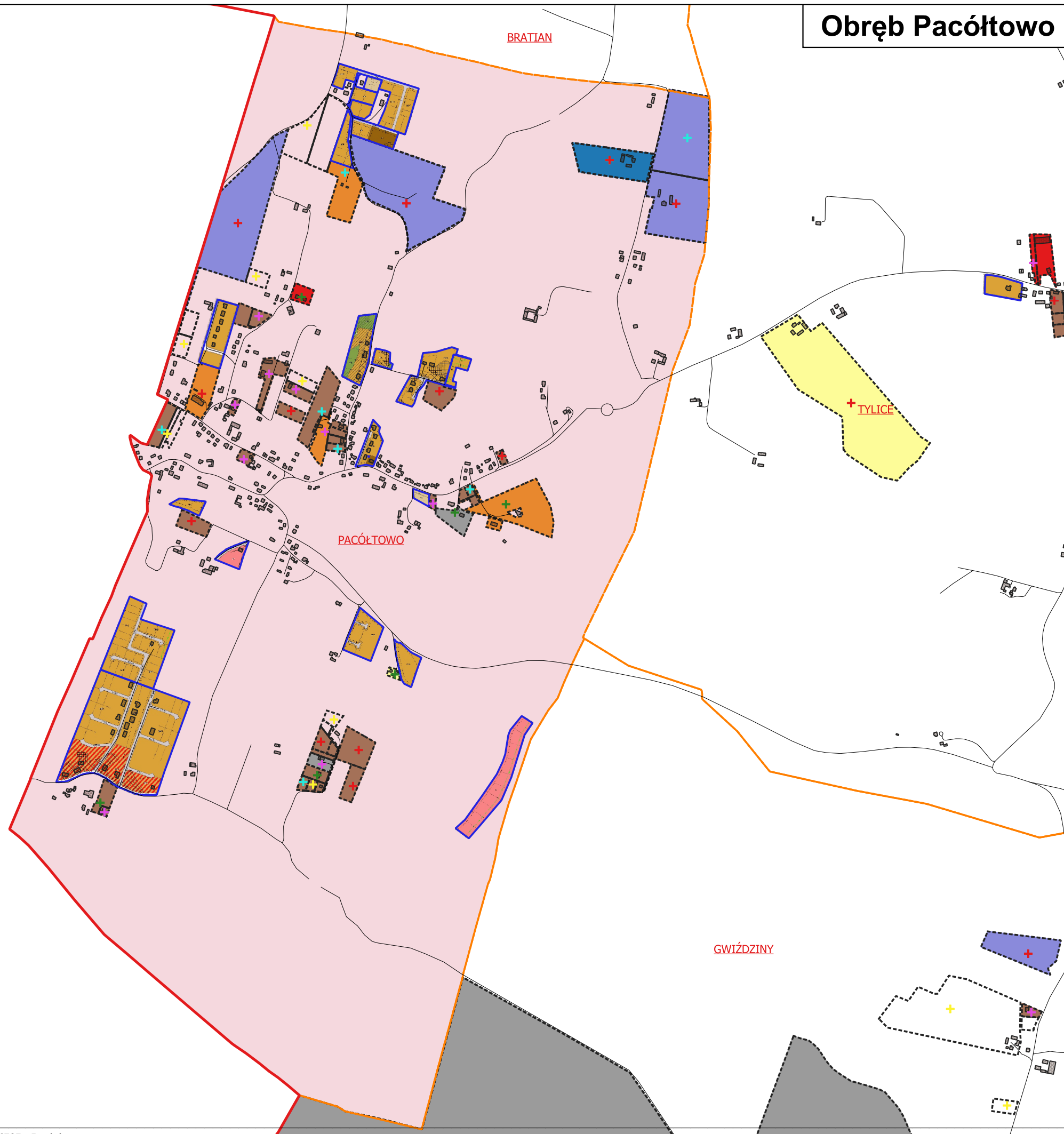
- granica gminy
- + dwz 2021
- + dwz 2020
- + dwz 2019
- + dwz 2018
- + dwz 2017
- budynki
- drogi
- granica MPZP
- granica obrębu
- granica dwz

DWZ:

- MN
- MN roboty budowlane
- RM
- RM roboty budowlane
- MW
- MW roboty budowlane
- U
- U roboty budowlane
- RU
- RU roboty budowlane
- P
- P roboty budowlane
- OZE
- ML
- inne

Obręb:

- NOWY DWÓR

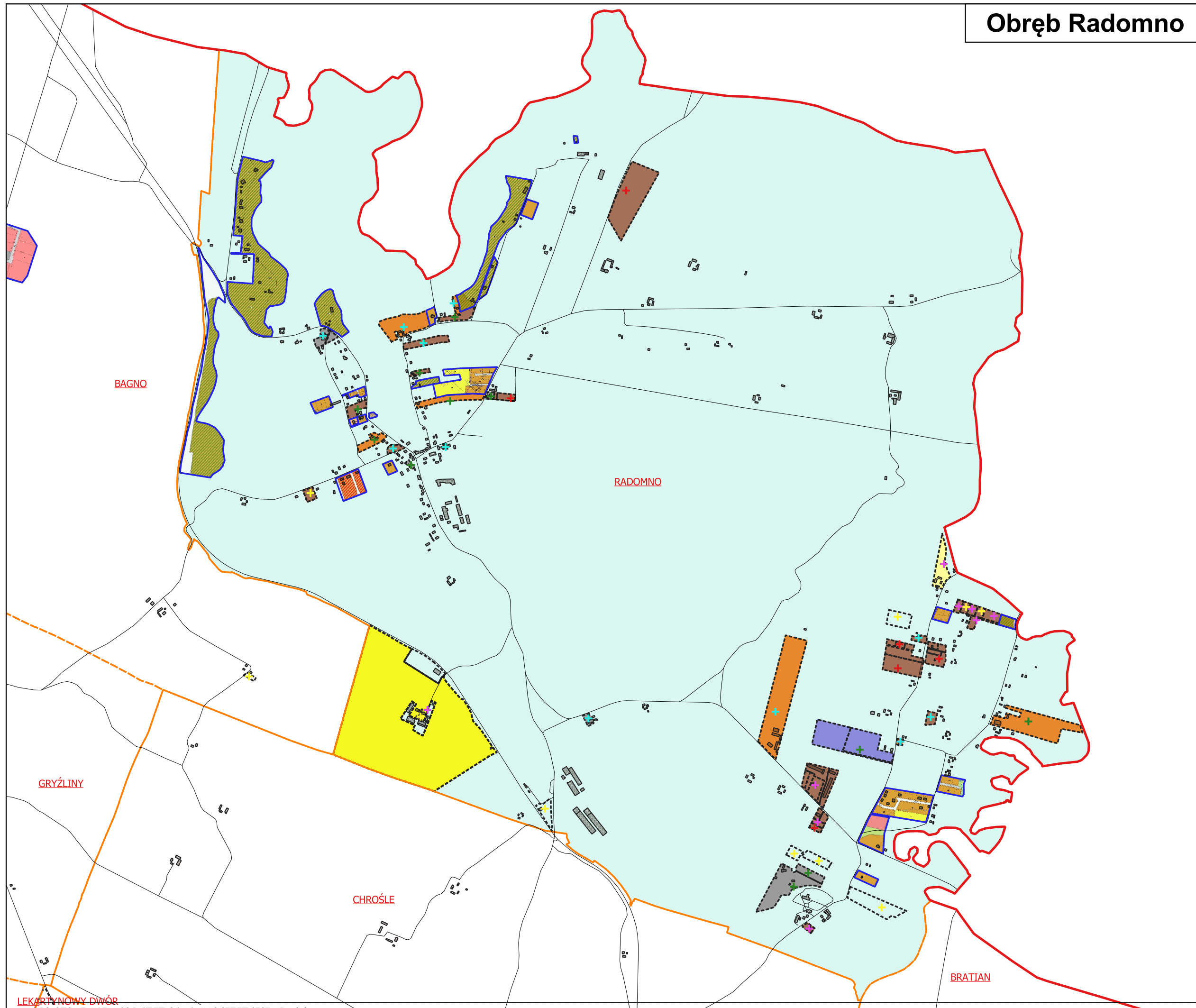


Legenda

- granica gminy
- + dwz 2021
- + dwz 2020
- + dwz 2019
- + dwz 2018
- + dwz 2017
- budynki
- drogi
- granica MPZP
- granica obrębu
- granica dwz
- DWZ:**
- MN
- MN roboty budowlane
- RM
- RM roboty budowlane
- MW
- MW roboty budowlane
- U
- U roboty budowlane
- RU
- RU roboty budowlane
- P
- P roboty budowlane
- OZE
- ML
- inne

Obręb:

- PACÓŁTOWO

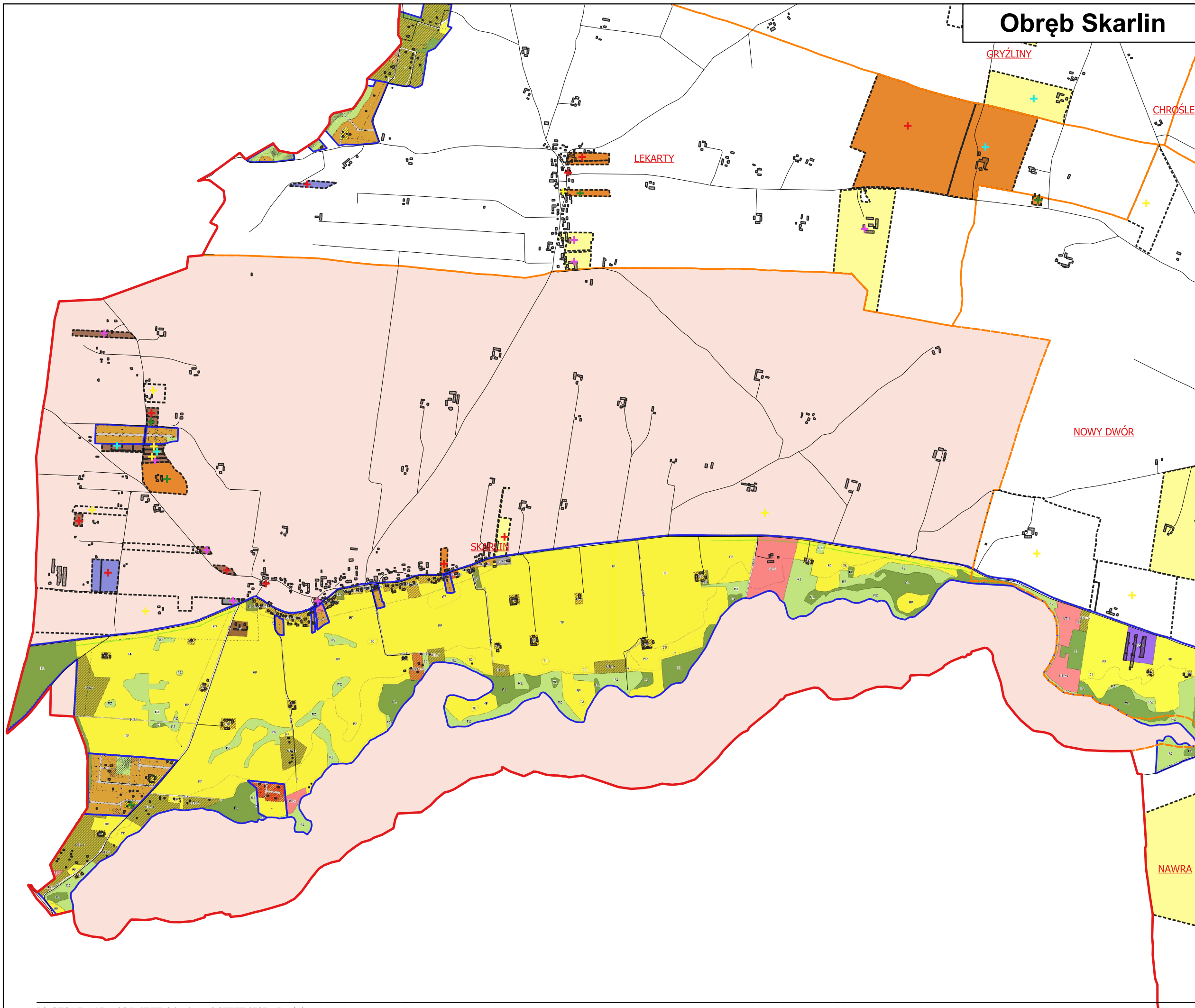


Legenda

- granica gminy
- + dwz 2021
- + dwz 2020
- + dwz 2019
- + dwz 2018
- + dwz 2017
- budynki
- drogi
- granica MPZP
- granica obrębu
- granica dwz

- DWZ:**
- MN
- MN roboty budowlane
- RM
- RM roboty budowlane
- MW
- MW roboty budowlane
- U
- U roboty budowlane
- RU
- RU roboty budowlane
- P
- P roboty budowlane
- OZE
- ML
- inne

Obręb:
 RADOMNO

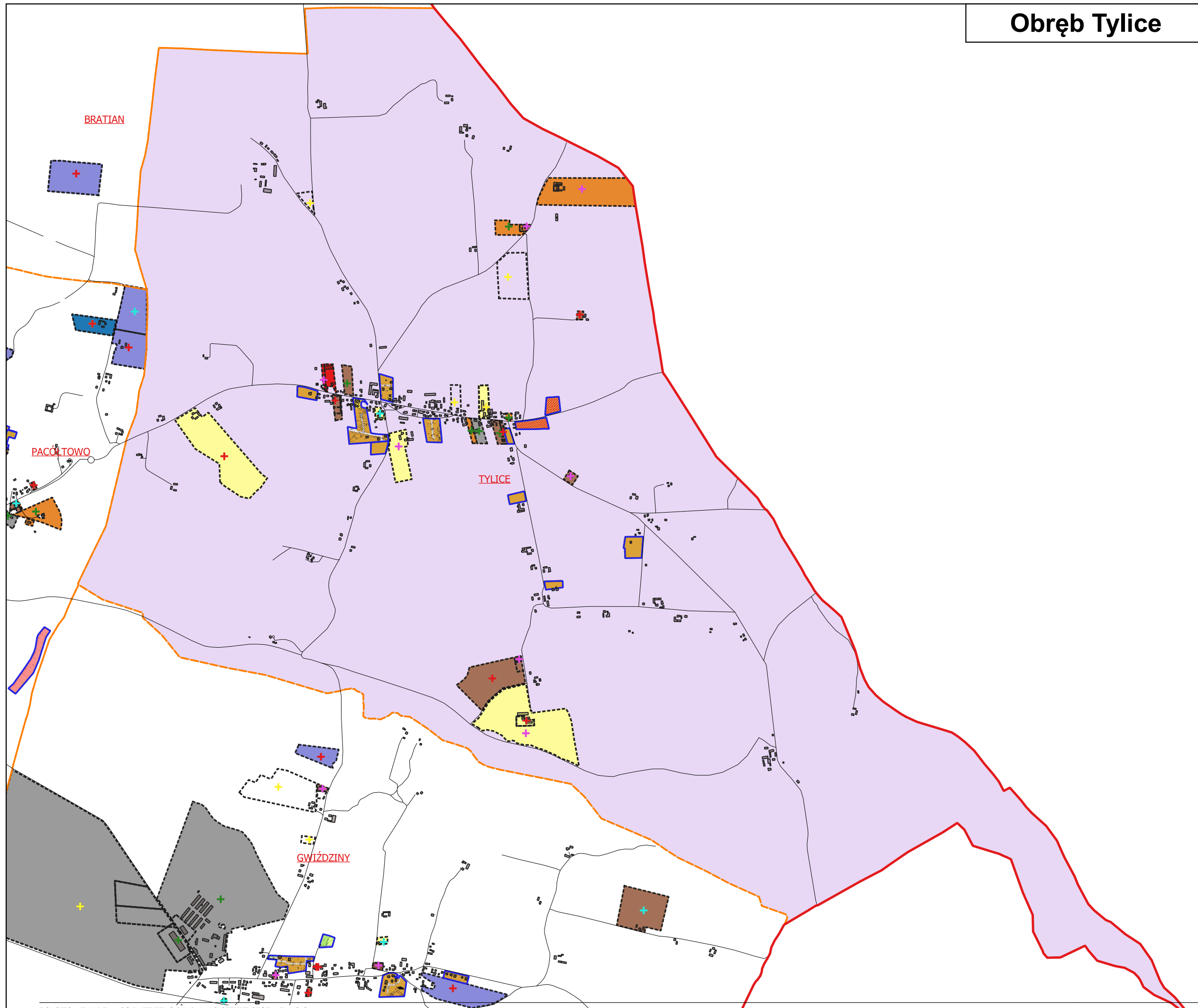


Legenda

- granica gminy
- + dwz 2021
- + dwz 2020
- + dwz 2019
- + dwz 2018
- + dwz 2017
- budynki
- drogi
- granica MPZP
- granica obrębu
- granica dwz

- DWZ:**
- MN
- MN roboty budowlane
- RM
- RM roboty budowlane
- MW
- MW roboty budowlane
- U
- U roboty budowlane
- RU
- RU roboty budowlane
- P
- P roboty budowlane
- OZE
- ML
- inne

- Obręb:**
- SKARLIN



Legenda

- granica gminy
- + dwz 2021
- + dwz 2020
- + dwz 2019
- + dwz 2018
- + dwz 2017
- budynki
- drogi
- granica MPZP
- granica obrębu
- granica dwz

- DWZ:**
- MN
- MN roboty budowlane
- RM
- RM roboty budowlane
- MW
- MW roboty budowlane
- U
- U roboty budowlane
- RU
- RU roboty budowlane
- P
- P roboty budowlane
- OZE
- ML
- inne

Obręb:
 TYLICE

Uzasadnienie

Stosownie do wymagań przepisu art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503), w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz, prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy wójt, burmistrz, prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz o których mowa wyżej, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady.

Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne podejmuje działania zmierzające do ich zmiany.

Wójt Gminy Nowe Miasto Lubawskie dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, oceny postępow w opracowywaniu planów miejscowych i przedstawił wyniki tych analiz Radzie Gminy Nowe Miasto Lubawskie.

W wyniku przeprowadzonych analiz Rada Gminy Nowe Miasto Lubawskie uznaje, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie pod względem formalno-prawnym jest aktualne. Jednakże, z uwagi na zmiany przepisów prawa oraz wykazane niezgodności ustaleń niektórych z planów miejscowych ze studium rekomenduje się częściową zmianę tego dokumentu, zgodnie z zakresem wskazanym w opracowaniu.

W wyniku przeprowadzonych analiz Rada Gminy Nowe Miasto Lubawskie uznaje, że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wskazane w ocenie aktualności są aktualne, gdyż ich zgodność z przepisami prawa obowiązującymi weryfikowana jest w trakcie trwania procedury planistycznej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, uchwalone na podstawie nieobowiązujących już przepisów (Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym), uznaje się za konieczne do sukcesywnej aktualizacji.

Rekomenduje się także dokonywanie zmian planów i sporządzenie planów miejscowych, w sytuacjach uzasadnionych pojawiającymi się potrzebami inwestycyjnymi, w szczególności w granicach obszarów kluczowych dla rozwoju gminy, o silnej presji urbanizacyjnej.