

**UCHWAŁA NR XX/163/2016  
RADY GMINY MALECHOWO**

z dnia 30 sierpnia 2016 r.

**w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
oraz planów miejscowych gminy Malechowo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961) Rada Gminy Malechowo uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się do wiadomości wyniki opracowania "Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Malechowo", zwanego dalej analizą, stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Uwzględniając wyniki analizy, o której mowa w §1 postanawia się uznać:

- 1) częściową nieaktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Malechowo przyjęte uchwałą Nr XXVII/185/2001 Rady Gminy Malechowo z dnia 12 grudnia 2001r. zmienione uchwałami Rady Gminy Malechowo Nr XI/98/07 z dnia 31 października 2007 r., Nr XXXIII/313/2010 z dnia 06 kwietnia 2010 r., Nr III/33/2010 z dnia 30 grudnia 2010 r., oraz Nr XVI/122/2016 z dnia 25 lutego 2016 r., w części wskazanej w analizie wymienionej w § 1 niniejszej uchwały,
- 2) pełną aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, sporządzonych dla obszarów gminy Malechowo, wymienionych na stronie nr 7-9 Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Malechowo,
- 3) częściową nieaktualność planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą nr XIX/112/96 z dnia 30 grudnia 1996r. – ogólny plan zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z dnia 21 lutego 1997r. Nr 5, poz. 22, w części wskazanej w analizie wymienionej w § 1 niniejszej uchwały,

**§ 3.** W związku z uznaniem częściowej nieaktualności planu miejscowego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Malechowo, określonych w §2 pkt 1 i 3 postanawia się podjąć działania zmierzające do zmiany tych opracowań.

**§ 4.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Malechowo.

**§ 5.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady  
Gminy

**Jolanta Kieres**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XX/163/2016  
Rady Gminy Malechowo  
z dnia 30 sierpnia 2016 r.

**Urząd Gminy Malechowo**  
**Referat Inwestycji, Gospodarki Komunalnej i Przestrzennej.**

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU  
PRZESTRZENNYM  
GMINY MALECHOWO**



## Spis treści

1. Wprowadzenie.....	3
2. Cel i metoda opracowania .....	3
3. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Malechowo .....	4
3.1. Analiza aktualności zapisów studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego .....	4
3.2. Analiza aktualności zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. 7	
3.3. Analiza decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu .....	12
4. Wnioski oraz przyszła polityka przestrzenna gminy Malechowo .....	13
5. Wieloletni program działań.....	14

## 1. Wprowadzenie

Planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym, wymagającym okresowej oceny przyjętych kierunków polityki przestrzennej, określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które stanowią zbiór wytycznych dla opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wieloletnich planów inwestycyjnych i innych opracowań specjalistycznych realizowanych dla potrzeb gminy.

Dla osiągnięcia przyjętych w studium celów i kierunków rozwoju przestrzennego istotne jest monitorowanie i koordynowanie działań podejmowanych przy realizacji przyjętych ustaleń. Do realizacji tego celu służy okresowa ocena przyjętych przez radę i obowiązujących na terenie gminy dokumentów kształtujących ład przestrzenny, czyli studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planów – decyzji o warunkach zabudowy. Ocena ta jest sporządzana pod kątem zmieniających się w czasie uwarunkowań i potrzeb, jak również dotyczy analizy zmian w strukturze przestrzennej gminy. Obowiązek oceny aktualności studium i planów miejscowych wynika z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ( Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), który brzmi:

*„W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego”.*

## 2. Cel i metoda opracowania

Celem opracowania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Malechowo jest wskazanie zmian, jakie zaszły w przestrzeni gminy w czasie ostatniej kadencji Rady Gminy, ocena aktualności dokumentów planistycznych oraz określenie kierunków i zasad kształtowania przyszłej polityki przestrzennej gminy.

Jako metodę wykonania niniejszej analizy przyjęto ocenę zgodności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo oraz

miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (tych obowiązujących, a także tych będących w trakcie sporządzania) z faktycznym stanem zagospodarowania gminy, potrzebami inwestycyjnymi oraz z wymogami określonymi w obowiązujących przepisach.

Ponadto przeanalizowano strukturę wydawanych w gminie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na podstawie dokonanych analiz określono obszary wymagające działań planistycznych oraz zaproponowano wieloletni harmonogram takich prac.

### **3. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Malechowo.**

#### **3.1. Analiza aktualności zapisów studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego.**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stosownie do przepisu art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest aktem prawa miejscowego o mocy powszechnie obowiązującej. Studium jest aktem wewnątrznie obowiązującym w gminie, jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Przez studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego władze gminy podejmują podstawowe ustalenia w zakresie polityki przestrzennej, przede wszystkim poprzez wskazanie terenów przeznaczonych pod zabudowę (gdzie zamierza się sporządzić plany miejscowe), wstępną lokalizację infrastruktury technicznej, obszarów rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obszarów chronionych i innych, wymienionych w art. 10 ust. 2 ustawy.

Skutki prawne uchwalenia studium są wiążące dla organów gminy przy realizacji polityki przestrzennej.

Studium zobowiązuje:

- organ wykonawczy gminy, przy sporządzaniu projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- radę gminy, przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz we wszystkich innych działaniach związanych z realizacją polityki przestrzennej.

Pomimo, że studium wiąże organ gminy przy realizacji polityki przestrzennej, nie może stanowić podstawy prawnej dla decyzji administracyjnych. W szczególności ustalenia studium nie mogą być podstawą dla decyzji o pozwoleniu na budowę, ani decyzji o warunkach zabudowy (ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego).

Procedura uchwalenia oraz zmiany studium została określona w art 9-13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo zostało uchwalone uchwałą Nr XXVII/185/2001 Rady Gminy Malechowo z dnia 12 grudnia 2001r.

W zmieniającej się sytuacji społecznej i gospodarczej gminy zaistniała potrzeba aktualizacji treści zawartych w obowiązującym studium. W tym celu Rada Gminy Malechowo podjęła uchwały Nr XI/98/07 z dnia 31 października 2007 r., Nr XXXIII/313/2010 z dnia 06 kwietnia 2010 r., Nr III/33/2010 z dnia 30 grudnia 2010 r., NR XVI/122/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo. Ustalenia przyjęte w zmienionym studium nadal utrudniają podjęcie działań inwestycyjnych zmierzających do rozwoju gminy, tym samym wymagają zmian i uzupełnień.

Ważnym kryterium przy ocenie aktualności studium jest również poziom zgodności dokumentu z wymogami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.). Zmiany przepisów wyżej wymienionej ustawy mogą stanowić podstawę do stwierdzenia potrzeby uaktualnienia ustaleń studium.

Od czasu uchwalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także przepisy odrębne uległy nowelizacji.

Ponadto ustawa z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777) wprowadziła zmiany w przepisach ustawy o planowaniu, w tym w zapisach art. 10 ust. 1 i 2, określających elementy obligatoryjnie ujmowane w studium. Obowiązkowa treść studium uległa znaczącym zmianom, które wzmacniają rolę tego dokumentu w procesie planowania przestrzennego. Wprowadzenie m.in. wymogu oparcia się w procesach planistycznych na wieloletniej prognozie finansowej, prognozach demograficznych oraz

bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę umożliwi dokładniejsze określenie wizji i celów rozwoju przestrzennego uwzględniając realne potrzeby i możliwości gminy.

### **3.2. Analiza aktualności zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi akt prawa miejscowego, określający przeznaczenie, warunki zagospodarowania i zabudowy terenu, a także rozmieszczenie inwestycji celu publicznego. Plan miejscowy stanowi podstawę planowania przestrzennego w gminie, ustanawia przepisy powszechnie obowiązujące na danym terenie, będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych, w przeciwieństwie do studium, które wyraża jedynie politykę przestrzenną gminy. W planie miejscowym dokonuje się również zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Skutki prawne uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są znaczące zarówno dla gminy jak i dla właścicieli nieruchomości i inwestorów. Ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w planie miejscowym umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę bezpośrednio na podstawie planu, bez potrzeby poprzedzenia wydania tej decyzji uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, co znacznie wpływa na przyspieszenie procesu budowlanego.

Procedura uchwalenia oraz zmiany planu zagospodarowania przestrzennego została określona w art 16-26 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Według stanu na dzień opracowywania niniejszej analizy na terenie Gminy Malechowo obowiązywało 26 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych nw. uchwałami Rady Gminy Malechowo:

1. Uchwałą nr XIX/112/96 z dnia 30 grudnia 1996r. – ogólny plan zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z dnia 21 lutego 1997r. Nr 5, poz. 22,

2. Uchwałą nr III/24/2002 z dnia 30 grudnia 2002r. w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo dla działek nr 122/1, 124, 125 położonych w obrębie geodezyjnym Paproty – Paprotki ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 18 lutego 2003r. Nr 8, poz. 126,
3. Uchwałą nr VII/90/2003 z dnia 2 sierpnia 2003r. w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo dla działki nr 176/1 w obrębie ewidencyjnym Malechowo oraz działek nr: 56, 58, 76, 78, 80, 82 i 83 w obrębie geodezyjnym Świącianowo ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 16 października 2003r. Nr 90, poz. 1496,
4. Uchwałą nr XXIV/244/2005 z dnia 28 września 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Malechowo dla terenu zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Malechowo ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 9 grudnia 2005r. Nr 95, poz. 1933,
5. Uchwałą nr XXIV/245/2005 z dnia 28 września 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Malechowo w miejscowości Pękanino ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 9 grudnia 2005r. Nr 95, poz. 1934,
6. Uchwałą nr XXIV/246/2005 z dnia 28 września 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Malechowo dla terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej w miejscowości Karwice ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 9 grudnia 2005r. Nr 95, poz. 1935,
7. Uchwałą nr XXIV/247/2005 z dnia 28 września 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Malechowo dla stacji bazowej GSM w miejscowości Witosław ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 9 grudnia 2005r., Nr 95, poz. 1936,
8. Uchwałą nr XXIV/248/2005 z dnia 28 września 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Malechowo dla terenu powiększenia cmentarza komunalnego w miejscowości Malechowo ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 9 grudnia 2005r. Nr 95, poz. 1937,
9. Uchwałą nr III/34/2010 z dnia 30 grudnia 2010r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w częściach obrębów geodezyjnych Sulechowo, Sulechówko, Darskowo, Borkowo, Lejkowo gminy Malechowo ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 27 stycznia 2011r. Nr 8, poz. 113,



10. Uchwałą nr III/35/2010 z dnia 30 grudnia 2010r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w częściach obrębów geodezyjnych Bartolino, Kusice, Niemica gminy Malechowo ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 27 stycznia 2011r. Nr 8, poz. 114,
11. Uchwałą nr III/36/2010 z dnia 30 grudnia 2010r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w częściach obrębów geodezyjnych Przystawy i Grabowo gminy Malechowo ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 27 stycznia 2011r. Nr 8, poz. 115,
12. Uchwałą nr XI/122/2011 z dnia 6 października 2011r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Malechowo dla lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia DN700 ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 7 listopada 2011r.. Nr 127, poz. 2302,
13. Uchwałą nr XXV/266/2013 z dnia 29 stycznia 2013r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Przystawy ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 7 marca 2013r. , poz. 1121,
14. Uchwałą nr XXV/267/2013 z dnia 29 stycznia 2013r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod lokalizację elektrowni wiatrowych w części obrębów Pękanino, Malechowo, Niemica, Grabowo i Karwice w gminie Malechowo ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 7 marca 2013r. , poz. 1122,
15. Uchwałą nr XXVI/268/2013 z dnia 15 marca 2013r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod lokalizację elektrowni wiatrowych w części obrębów Malechowo i Gorzyca w gminie Malechowo ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 14 maja 2013r., poz. 1959,
16. Uchwałą nr XXVII/284/2013 z dnia 24 kwietnia 2013r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach działki o nr ewidencyjnym 76/3 obręb Karwice ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 5 czerwca 2013r., poz. 2221,
17. Uchwałą nr XXVII/285/2013 z dnia 24 kwietnia 2013r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach działki o nr ewidencyjnym 96 w obrębie Przystawy ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 5 czerwca 2013r., poz. 2222,
18. Uchwałą nr XXIX/307/2013 z dnia 6 września 2013r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Malechowo, Malechówko, Karwice

- i Paproty - Paprotki ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 17 października 2013r., poz. 3353,
19. Uchwałą nr XXX/321/2013 z dnia 25 października 2013r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Malechowo ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 27 listopada 2013r., poz. 4098,
  20. Uchwałą nr XXX/322/2013 z dnia 25 października 2013r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach działki o nr ewid. 426 w obrębie Malechowo ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 27 listopada 2013r., poz. 4099,
  21. Uchwałą nr XXXI/325/2013 z dnia 29 listopada 2013r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji kopalni piasków kwarcowych SULECHOWO – SULECHÓWKO ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 14 lutego 2014r. poz. 4694,
  22. Uchwałą Nr V/25/2015 z dnia 6 lutego 2015r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Karwice ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 16 marca 2015r. poz. 884
  23. Uchwałą Nr V/26/2015 z dnia 6 lutego 2015r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 84/4 w obrębie ewidencyjnym Sulechowo oraz 191/4 w obrębie Podgórki gm. Malechowo ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 16 marca 2015r. poz. 885,
  24. Uchwałą Nr VI/40/2015z dnia 24 marca 2015r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Bartolino, Kusice, Niemica gminy Malechowo ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 29 kwietnia 2015r. poz. 1625,
  25. Uchwałą Nr VI/41/2015z dnia 24 marca 2015r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Przystawy i Grabowo gminy Malechowo ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 29 kwietnia 2015r. poz. 1626,
  26. Uchwałą Nr VI/42/2015z dnia 24 marca 2015r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Sulechowo, Sulechówko, Darskowo, Borkowo, Lejkowo gminy Malechowo ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 29 kwietnia 2015r. poz. 1627.

Wyrokiem sygn. IISA/Sz 354/11 z dnia 2 listopada 2011 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Szczecinie stwierdził nieważność Uchwały Nr XIII/119/2008 z dnia 5 lutego 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo dla lokalizacji elektrowni wiatrowych w obrębach Malechówko, Malechowo, Karwice, Paproty – Paprotki. Skarga kasacyjna Gminy Malechowo wniesiona do NSA została oddalona w dniu 4 kwietnia 2012 r.

Rada gminy przy podejmowaniu uchwały w sprawie oceny aktualności planów miejscowych bierze pod uwagę m.in. złożone wnioski i zgodność analizowanych poszczególnych planów z wymogami wynikającymi z przepisów art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodność z przepisami to jedno z kryteriów decydujących o aktualności aktów planistycznych gminy.

Aktualizacji zapisów i przeprowadzenia zmiany ustaleń wymaga plan przyjęty uchwałą nr XIX/112/96 z dnia 30 grudnia 1996r. – ogólny plan zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z dnia 21 lutego 1997r. Nr 5, poz. 22, Plan ten został utrzymany w mocy na podstawie dyspozycji art. 87 ust. 1 ww. ustawy, jako plan, który został uchwalony po dniu 1 stycznia 1995 r.

Zakres przedmiotowy ww. aktu planistycznego jest w konsekwencji niepełny w stosunku do wymogów określonych ustawą z dnia 27 marca 2003 r. Należy go dostosować do obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pod kątem art. 15 oraz art. 16 ust. 1.

Potrzeba zmiany ww. planu miejscowego wynika również z konieczności dostosowania go do istniejących uwarunkowań faktycznych oraz zaspokojenia potrzeb właścicieli terenów.

W poniższej tabeli przedstawiono wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będących w trakcie opracowania wraz z określeniem etapu prac planistycznych dotyczących tych dokumentów.

**Tabela 1.** Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będące w trakcie opracowania.

Lp.	Uchwała intencyjna w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Etap prac planistycznych (zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)
1.	Uchwała Nr XIV/135/2008 Rady Gminy Malechowo z dnia 15 kwietnia 2008r. o w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Malechowo dla lokalizacji farm elektrowni wiatrowych wraz z tow. infrastrukturą	Zawiadomiono organy i instytucje o przystąpieniu do sporządzenia planu
2.	Uchwała Nr XVI/163/2012 Rady Gminy Malechowo z dnia 16 lutego 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 49 w obrębie Podgórci, gm. Malechowo.	Zawiadomiono organy i instytucje o przystąpieniu do sporządzenia planu
3.	Uchwała Nr XXIX/308/2013 Rady Gminy Malechowo z dnia 6 września 2013r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 393/8 położonej w obrębie ewidencyjnym Pękanino, gm. Malechowo.	Zawiadomiono organy i instytucje o przystąpieniu do sporządzenia planu
4.	Uchwała Nr XXVII/286/2013 Rady Gminy Malechowo z dnia 24 kwietnia 2013r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewidencyjnych 395/2, 396, 208/7, 267/1, 343/2 w obrębie Niemica.	po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, przed uchwaleniem
5.	Uchwała Nr XXXIV/365/2014 Rady Gminy Malechowo z dnia 14 marca 2014r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 409/43 i 409/81 położonych w obrębie Ostrowiec oraz nr 75 położonej w obrębie ewidencyjnym Białęcino.	po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, przed uchwaleniem
6.	Uchwała nr XXXVI/379/2014 Rady Gminy Malechowo z dnia 30 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 89 położonej w obrębie ewidencyjnym Przystawy, gm. Malechowo.	Zawiadomiono organy i instytucje o przystąpieniu do sporządzenia planu
7.	Uchwała Nr XI/76/2015 Rady Gminy Malechowo z dnia 27 sierpnia 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 146 położonej w obrębie ewidencyjnym Bartolino, gm. Malechowo.	w trakcie sporządzania projektu planu, przed opiniowaniem i uzgadnianiem
8.	Uchwała Nr XIV/110/2015 Rady Gminy Malechowo z dnia 30 listopada 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 113 położonej w obrębie Borkowo, gm. Malechowo	Zawiadomiono organy i instytucje o przystąpieniu do sporządzenia planu
9.	Uchwała Nr VI/39/2015 Rady Gminy Malechowo z dnia 24 marca 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 384/3, 412/2, 413/3, 413/4 położonych w obrębie ewidencyjnym Malechowo, gm. Malechowo	Zawiadomiono organy i instytucje o przystąpieniu do sporządzenia planu

10.	Uchwała Nr XII/87/2015 Rady Gminy Malechowo z dnia 30 września 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Niemica, gm. Malechowo	w trakcie sporządzania projektu planu, przed opiniowaniem i uzgadnianiem
11	Uchwała nr XI/82/2015 Rady Gminy Malechowo z dnia 27 sierpnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 189/40 położonej w obrębie ewidencyjnym Podgórki, gm. Malechowo.	w trakcie sporządzania projektu planu, przed opiniowaniem i uzgadnianiem

Potrzeba zmiany wyżej wymienionych planów miejscowych wynika z konieczności ich dostosowania do istniejących uwarunkowań faktycznych oraz w celu zaspokojenia potrzeb właścicieli tych terenów.

### 3.3. Analiza decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na terenie gminy Malechowo nadal wydawane są decyzje o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego; sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy).

Liczbę wydanych decyzji w latach 2011 - 2015 przedstawia tabela poniżej.

**Tabela 2. Liczba wydanych decyzji.**

Decyzje o warunkach zabudowy - rodzaj zabudowy	ROK				
	2011	2012	2013	2014	2015
Zabudowa mieszkaniowa	1	0	1	0	0
Zabudowa zagrodowa	0	0	1	0	1
Zabudowa usługowa	0	0	0	0	0
Zabudowa produkcyjna i magazynowa	0	0	0	1	0
Zabudowa rekreacyjna	0	2	1	2	0
Infrastruktura	2	0	1	2	1
<b>Razem decyzje o warunkach zabudowy</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>2</b>
<b>Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

W latach 2011 - 2015 w gminie Malechowo wydano łącznie zaledwie 16 decyzji o warunkach zabudowy, co świadczy niewielkim zainteresowaniu inwestycyjnym.

W analizowanym okresie łącznie wydano 8 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Najwięcej tego typu decyzji wydano w 2011 roku – 4 decyzje. W latach kolejnych wydano po jednej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Na przestrzeni analizowanych ostatnich pięciu lat najwięcej decyzji o warunkach zabudowy wydano dla zabudowy rekreacyjnej i infrastruktury. Dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej wydane zostały 2 decyzje. Najmniejsze zainteresowanie dotyczyło inwestycji związanych z zabudową usługową – w latach 2011 - 2015 na te cele wydano tylko jedną decyzję.

#### **4. Wnioski oraz przyszła polityka przestrzenna gminy Malechowo.**

Na podstawie przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Malechowo stwierdza się konieczność podjęcia działań mających na celu aktualizację obowiązującego studium. Obecnie trwają prace nad zmianą obowiązującego od 2001 roku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo dla dwóch działek. Rada Gminy uznała za konieczne podjęcie takich działań w celu uruchomienia nowych inwestycji na terenie gminy.

Studium gminy Malechowo wymaga aktualizacji w zakresie obecnie obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), w tym uzupełnienia wszystkich danych przewidzianych jako obowiązkowych do uwzględnienia w studium, które określa ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777).

Ponadto aktualizacja wyżej wymienionego dokumentu ma służyć uporządkowaniu zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, a także zweryfikowanie terenów wyznaczonych jako wymagające opracowania planów miejscowych dla lokalizacji elektrowni wiatrowych. Nowe studium powinno zostać opracowane w oparciu o niniejszą analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Malechowo.

Na terenie gminy Malechowo obowiązuje dwadzieścia sześć planów zagospodarowania przestrzennego, które pokrywają ok. 18071 ha (80% powierzchni gminy).

Obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej analizy.

W trakcie opracowywania jest jedenaście miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Konieczność zmian ww. planów wynika głównie ze zmian potrzeb inwestycyjnych właścicieli terenów.

Kompleksowej zmiany polegającej na dostosowaniu zakresu planów do wymagań przepisów prawa wymaga plan miejscowy sporządzony w 1996 r. na podstawie obecnie nie obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Dostosowanie tego planu do obecnych wymagań winno jednak obejmować stopniowo poszczególne miejscowości, w pierwszej kolejności obejmując te fragmenty, gdzie zamierzenia inwestorskie nie mogą być na podstawie tego planu realizowane.

**Tabela 3.** Wykaz wniosków.

<b>WYKAZ WNIOSKÓW O ZMIANĘ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZŁOŻONYCH W LATACH 2011 - 2015</b>						
<b>Obręb</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>Suma</b>
<b>Pękanino</b>	1					<b>1</b>
<b>Malechowo</b>	1	4	4	2	1	<b>12</b>
<b>Maechówko</b>	1	6				<b>7</b>
<b>Paproty- Paprotki</b>		3				<b>3</b>
<b>Karwice</b>		6				<b>6</b>
<b>Zielenica</b>		3				<b>3</b>
<b>Niemica</b>		4	2	1	3	<b>10</b>
<b>Przystawy</b>			1	1		<b>2</b>
<b>Lejkowo</b>			1			<b>1</b>
<b>Grabowo</b>				1		<b>1</b>
<b>Święcianowo</b>					1	<b>1</b>
<b>Kosierzewo</b>					1	<b>1</b>
<b>Suma</b>	<b>3</b>	<b>26</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>48</b>

## **5. Wieloletni program działań**

Z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Malechowo, przeprowadzonej na podstawie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wydanych decyzji o warunkach zabudowy

i zagospodarowania terenu, a także obowiązujących i sporządzanych planów miejscowych określono wieloletni program działań, który przedstawia tabela poniżej.

**Tabela nr 4. Wieloletni program działań.**

	<b>Zakres</b>	<b>Przedział czasowy</b>
Zadanie 1	Ukończenie rozpoczętych procedur planistycznych.	2016 - 2020
Zadanie 2	Ukończenie będącego w opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo.	2016 – 2017
Zadanie 3	Przystąpienie do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malechowo z uwzględnieniem niniejszej analizy	2017 – 2018
Zadanie 4	Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XIX/112/96 Rady gminy Malechowo z dnia 30 grudnia 1996r.	do 2030

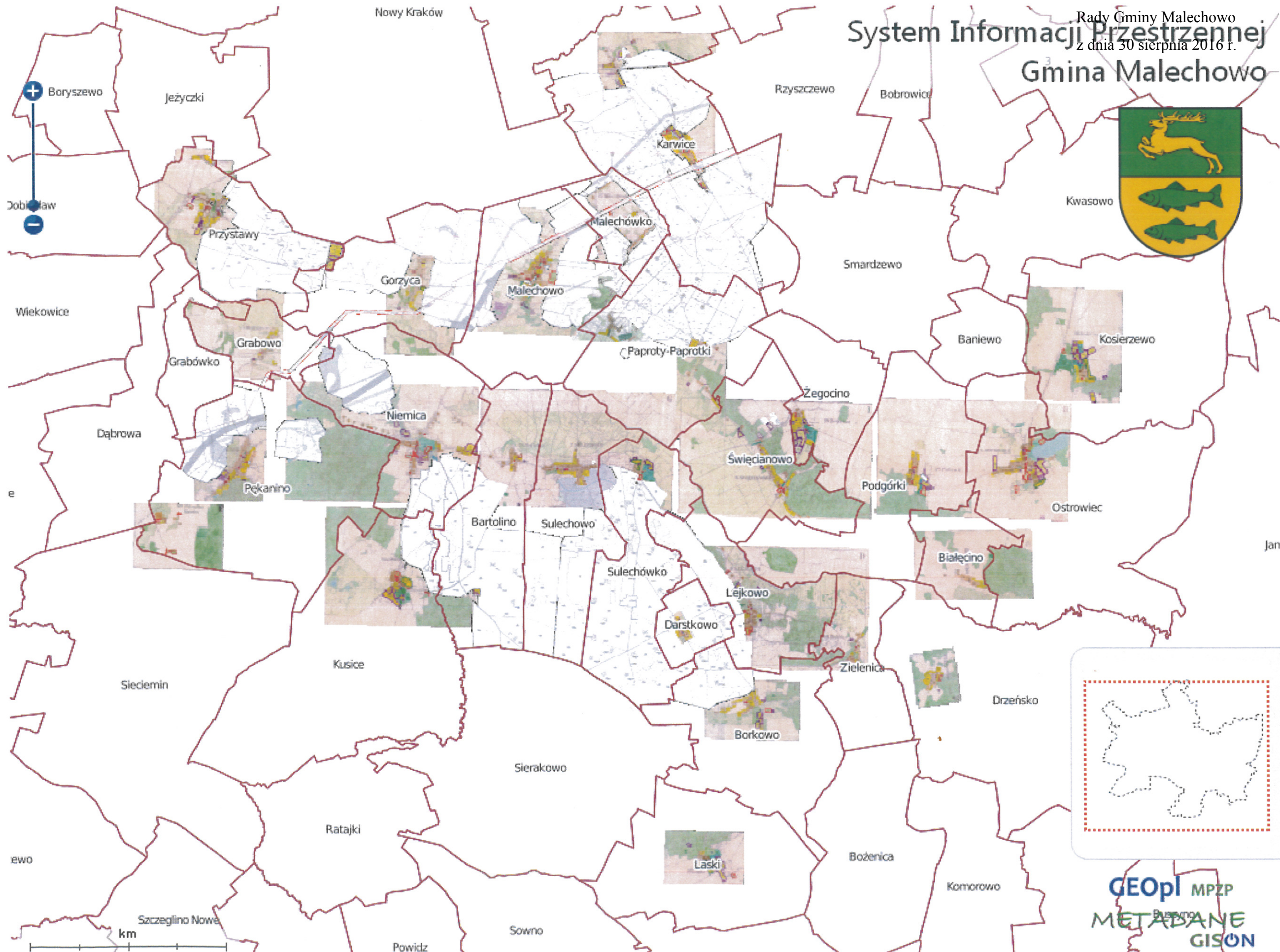
Kolejność sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określona w wieloletnim programie może ulec istotnym zmianom, spowodowanym w szczególności:

- kondycją budżetu Gminy Malechowo,
- koniecznością ochrony celu publicznego przed potrzebami inwestorów

Niektóre z planów miejscowych będą musiały być sporządzane jako pilne, co spowoduje opóźnienie w opracowaniu i uchwaleniu pozostałych planów.



# System Informacji Przestrzennej Gmina Malechowo



**GEOpl** MPZP  
METADANE  
GISON

## UZASADNIENIE

Stosownie do wymagań przepisu art. 32 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt 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.

Wójt 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, w całości lub w części podejmuje działania zmierzające do ich zmian.

Mając na uwadze powyższe, przystąpiono do analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, a następnie wykonano stosowne opracowanie, które uzyskało wymaganą opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że obecnie obowiązujące Studium oraz plan przyjęty uchwałą Nr XIX/112/96 z dnia 30 grudnia 1996r. wymaga uaktualnienia pod względem obecnie obowiązujących przepisów prawa. Od czasu uchwalenia Studium oraz ww. planu przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym znowelizowano. Pozostałe obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pomimo uchwalenia w drodze przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które uległy od dnia ich uchwalenia wielokrotnie zmianie, zachowują aktualność. Zaznacza się jednak możliwość powstania konieczności ich zmiany w przypadku wpływu wniosków o zmianę planów.