

**Projekt**

z dnia 7 czerwca 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

19/24

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY KOBYLANKA**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy  
Kobylanka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.: Dz. U. z 2023 r. poz. 977), Rada Gminy Kobylanka uchwała, co następuje:

**§ 1.** Po rozpatrzeniu wyników przeprowadzonej przez Wójta Gminy analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kobylanka stwierdza się:

- 1) aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka, przyjętego Uchwałą Nr XXXV/216/13 Rady Gminy Kobylanka z dnia 11 lipca 2013 r.
- 2) aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętych uchwałami:
  - Uchwała Nr XXIV/ 148/2000 z dnia 5 października 2000 r.
  - Uchwała Nr XXIV/149/2000 z dnia 5 października 2000 r.
  - Uchwała Nr XXXII/193/2001 z dnia 29 czerwca 2001 r.
  - Uchwała Nr XXXII/194/2001 z dnia 29 czerwca 2001 r.
  - Uchwała Nr XLIV/282/2002 z dnia 20 września 2002 r.
  - Uchwała Nr VII/48/2003 z dnia 27 marca 2003 r.
  - Uchwała Nr VII/49/2003 z dnia 27 marca 2003 r.
  - Uchwała Nr XII/83/03 z dnia 18 września 2003 r.
  - Uchwała Nr XII/83/03 z dnia 18 września 2003 r.
  - Uchwała Nr XIV/92/03 z dnia 23 października 2003 r.
  - Uchwała Nr XIII/71/07 z dnia 18 października 2007 r.
  - Uchwała Nr XIII/81/11 z dnia 27 października 2011 r.
  - Uchwała Nr XXI/120/12 z dnia 10 maja 2012 r.
  - Uchwała Nr XLVII/281/14 z dnia 30 października 2014 r.
  - Uchwała Nr XLVIII/289/14 z dnia 13 listopada 2014 r.
  - Uchwała Nr X/61/15 z dnia 28 maja 2015 r.
  - Uchwała Nr XV/109/15 z dnia 30 listopada 2015 r.
  - Uchwała Nr XVIII/120/16 z dnia 25 lutego 2016 r.
  - Uchwała Nr XIX/128/16 z dnia 31 marca 2016 r.
  - Uchwała Nr XXV/164/16 z dnia 27 października 2016 r.
  - Uchwała Nr XXX/197/17 z dnia 30 marca 2017 r.
  - Uchwała Nr XXXIII/226/17 z dnia 30 marca 2017 r.
  - Uchwała Nr XXXIV/238/17 z dnia 20 lipca 2017 r.

- Uchwała Nr XLVIII/309/18 z dnia 24 maja 2017 r.
- Uchwała Nr XIX/116/20 z dnia 27 lutego 2020 r.
- Uchwała Nr XLIII/272/22 z dnia 27 stycznia 2022 r.

3) nieaktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XLI/273/2002 z dnia 24 maja 2002 r., dotyczącego obejścia południowego miasta Stargardu Szczecińskiego w ciągu drogi ekspresowej S-10.

§ 2. Opracowanie „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Kobylanka w latach 2018-2023” stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobylanka

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

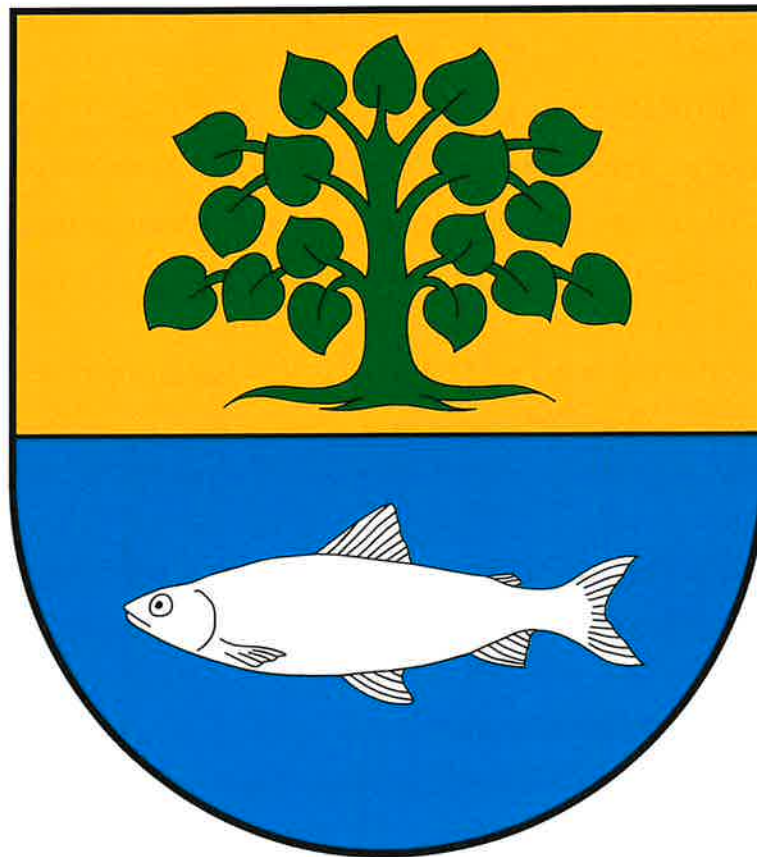
Przewodnicząca Rady Gminy

**Urszula Gierałowska**

**Sprawdziłem pod względem  
formalno-prawnym**

**Sławomir Rycielski**  
advokat

# **Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Kobylanka w latach 2018-2023**



***podstawa opracowania:***

umowa Nr 164/2023/PP zawarta w dniu 21 listopada 2023 r.  
z Gminą Kobylanka

***autor opracowania:***

mgr inż. Marcin Cieślak

Kobylanka, kwiecień 2024 r.

## Spis treści

|  |    |
|--|----|
| 1. Wprowadzenie .....  | 3  |
| 2. Ocena aktualności planu ogólnego .....  | 4  |
| 3. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka .....             | 4  |
| 3.1. Wnioski o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka .....            | 5  |
| 3.2. Ocena wniosków .....  | 7  |
| 4. Zgodność wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego ze Studium ..... | 7  |
| 5. Ocena aktualności Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....  | 9  |
| 5.1. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ..  | 10 |
| 5.2. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....  | 14 |
| 5.3. Plany sporządzone pod rządami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. ....                | 14 |
| 5.4. Plany sporządzone pod rządami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ..... | 15 |
| 6. Analiza postępów w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....                             | 19 |
| 6.1. Miejskowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowywania .....                                     | 19 |
| 6.2. Wnioski o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz o zmianę planów. ....              | 20 |
| 7. Wieloletni program prac planistycznych .....  | 20 |
| 7.1. Miejskowe plany zagospodarowania przestrzennego wskazane w Studium do opracowania .....                           | 20 |
| 7.2. Kontynuacja prac planistycznych .....   | 22 |
| 8. Wnioski dotyczące planów miejscowych .....  | 23 |
| 9. Podsumowanie .....  | 24 |

# 1. Wprowadzenie

Podstawą prawną niniejszego opracowania jest art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) zwanej dalej ustawą o pizp, zgodnie z którym w celu oceny aktualności obowiązujących na obszarze gminy aktów planistycznych tzn.:

- planu ogólnego,
- miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

wójt zobowiązany jest dokonać analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy obejmującej:

- ocenę postępów w opracowywaniu planów miejscowych,
- opracowanie wieloletniego programu ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.

Wyniki przeprowadzonych analiz wójt zobowiązany jest po uzyskaniu opinii właściwej komisji urbanistyczno-architektonicznej przynajmniej raz w czasie kadencji przekazać radzie gminy, która biorąc pod uwagę zgodność z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa podjąć uchwałę w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27 ww. ustawy, który mówi, że zmiana planu ogólnego lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są uchwalane.

Należy nadmienić, iż ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) zmieniła treść art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), który brzmi:

- ✓ ust.1 W celu oceny aktualności planu ogólnego 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, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.
- ✓ ust. 2 Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.
- ✓ ust. 3 Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność planu ogólnego albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 13b-13g, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.

Jednym z głównych założeń zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest likwidacja Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz utworzenie zupełnie nowego rodzaju dokumentu planistycznego: planu ogólnego, który w odróżnieniu od studium funkcjonował będzie jako akt prawa miejscowego.

W dotychczasowym brzmieniu art. 32 ustawy zarówno analiza, o której mowa w ust. 1 jak i wyniki przedstawiane na sesji Rady Gminy Kobylanka dotyczyły oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które zgodnie z nową treścią ww. przepisu zastąpione zostało planem ogólnym. Tym samym, w związku z likwidacją instytucji studium, która nastąpić ma z dniem 1 stycznia 2026 roku, ustawodawca zrezygnował z oceny aktualności studium. Niemniej w związku z faktem, iż „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka w latach 2018-2023” została przeprowadzona w okresie, kiedy obowiązywały przepisy ustawy uwzględniające także studium, to dla zachowania pełnej treści oraz czytelności przyjmowanych w ramach analizy ustaleń, wyniki analizy będą także obejmować skróconą ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobylanka.

## **2. Ocena aktualności planu ogólnego**

Nie przeprowadzono oceny planu ogólnego. Wymóg opracowania tego rodzaju dokumentu wprowadzony został ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, która weszła w życie z dniem 24 września 2023 roku. W kolejnych latach planowane będzie prowadzenie prac projektowych mających na celu sporządzenie tego dokumentu, który następnie przedstawiony zostanie Radzie Gminy Kobylanka celem uchwalenia. Ocena aktualności już obowiązującego dokumentu będzie stanowić przedmiot przyszłych analiz.

W związku z brakiem opracowanego planu ogólnego gminy ocena aktualności została przeprowadzona w odniesieniu do zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka przyjętego uchwałą Nr XXXV/216/13 z dnia 11 lipca 2013 r. Ujęto również obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

## **3. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka**

W celu przeprowadzenia oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobylanka przyjętym uchwałą Nr XXXV/216/13 z dnia 11 lipca 2013 r. przeprowadzono badanie obejmujące między innymi:

1. Zgodność z obowiązującą ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2023 poz. 977)
2. Zgodność z Decyzją Nr 1 Ministra Energii z dnia 26 czerwca 2019 roku w sprawie ustalenia terenów zamkniętych ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa,
3. Zgodność z obowiązującym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego - przyjętym Uchwałą Nr XVII/214/20 z dnia 24 czerwca 2020 roku Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego
4. Wnioski o zmianę Studium.

Mając na uwadze ww. aspekty, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobyłanka należy uznać za wymagające zmiany. Obecne ustalenia powodują ograniczenia w optymalnym zagospodarowaniu terenów i nie odpowiadają aktualnym trendom kształtowania zabudowy jakim jest zwiększanie terenów zielonych i minimalizacja powierzchni zabudowy. Niestety, zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) brak jest możliwości zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Kobyłanka. Wyjątkiem objęte są zmiany dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego lub inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju.

Natomiast na podstawie art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) do dnia wejścia w życie planu ogólnego w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Mając na uwadze powyższe, przystąpiono do analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, a następnie wykonano stosowne opracowanie i przedstawiono do zaopiniowania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

*Niniejsze opracowanie uwzględnia stan prawny na dzień  
15 grudnia 2023 r.*

### **3.1. Wnioski o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobyłanka**

Do dnia opracowania niniejszej oceny wpłynęły wnioski o zmianę studium:

Rok 2020: wpłynęło łącznie dziewięć wniosków dotyczących:

1. zmiany przeznaczenia obszaru na zabudowę mieszkalną jednorodziną działek: 879/2, 879/3, 879/4, 879/5, 879/6, 879/7, 64/17, w obrębie Niedźwiedź, obecnie w studium są to tereny z przeznaczeniem: ZL, R1
2. zmiany przeznaczenia działki na zabudowę mieszkaniową jednorodzną 880/7 w obrębie Niedźwiedź, obecnie w studium są to tereny z przeznaczeniem: R1 i R2

3. zmiany przeznaczenia obszaru na zabudowę mieszkalną jednorodzinną działek 879/1 do 879/21, 880/1 do 880/12 oraz 881/1 do 881/14 w obrębie Niedźwiedź, obecnie w studium są to tereny z przeznaczeniem: R1 i R2
4. zmiany przeznaczenia obszaru na zabudowę mieszkalną jednorodzinną działek 879/1 do 879/21, 880/1 do 880/12 oraz 881/1 do 881/14 w obrębie Niedźwiedź, obecnie w studium są to tereny z przeznaczeniem: R1 i R2
5. zmiany przeznaczenia obszaru na zabudowę mieszkalną jednorodzinną działki 879/17 w obrębie Niedźwiedź, obecnie w studium są to tereny z przeznaczeniem: R1
6. przeznaczenia obszaru na zabudowę mieszkalną jednorodzinną działek 123/3, 127/4, 127/5, 127/6, 127/7 w obrębie Cisewo, obecnie w studium są to tereny z przeznaczeniem: R2
7. zmiany przeznaczenia obszaru na zabudowę mieszkalną jednorodzinną działek 879/1 do 879/21, 880/1 do 880/12 oraz 881/1 do 881/14 w obrębie Niedźwiedź, obecnie w studium są to tereny z przeznaczeniem: R1 i R2
8. zmiany przeznaczenia obszaru na zabudowę mieszkalną jednorodzinną działki 879/9 w obrębie Niedźwiedź, obecnie w studium są to tereny z przeznaczeniem: R1
9. zmiany przeznaczenia obszaru na zabudowę mieszkalną jednorodzinną działki 879/10 w obrębie Niedźwiedź, obecnie w studium są to tereny z przeznaczeniem: R1

Rok 2021: wpłynęło łącznie siedem wniosków dotyczących:

1. utrzymania w Studium terenów oznaczonych R1 i R2 w obrębie Niedźwiedź
2. utrzymania w Studium terenów oznaczonych R1 i R2 w obrębie Niedźwiedź
3. utrzymania w Studium terenów oznaczonych R1 i R2 w obrębie Niedźwiedź
4. utrzymania w Studium terenów oznaczonych R1 i R2 w obrębie Niedźwiedź
5. zmiany przeznaczenia działki 37/3 z U na M oraz części działki 38/5 z KS MPO na M w obrębie Motaniec
6. zmiany przeznaczenia obszaru na zabudowę mieszkalną jednorodzinną działki 163/3 w obrębie Cisewo, obecnie w studium są to tereny z przeznaczeniem: R2
7. zmiany przeznaczenia obszaru na zabudowę mieszkalną jednorodzinną działek 881/1 do 881/14 w obrębie Niedźwiedź, obecnie w studium są to tereny z przeznaczeniem: R1 i R2

Rok 2022: wpłynął jeden wniosek dotyczący:

1. utrzymania w Studium terenów oznaczonych R1

Rok 2023: wpłynęły łącznie dwa wnioski dotyczące:



1. zmiany przeznaczenia obszaru na zabudowę mieszkalno-usługową działki 208, 196/1 w obrębie Motaniec, obecnie w studium są to tereny z przeznaczeniem: ZL
2. zmiany przeznaczenia obszaru na zabudowę mieszkalno-usługową działki 94, 95 w obrębie Motaniec, obecnie w studium są to tereny z przeznaczeniem: ZL

### **3.2. Ocena wniosków**

Wnioski dotyczące działek położonych w obrębie Niedźwiedź graniczą z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z roku 2015 r. Plan ten został uchwalony przed wejściem w życie ustawy z dnia 9 października 2015r., która przy wyznaczaniu nowych terenów pod zabudowę zobowiązuje do sporządzania prognozy demograficznej oraz bilansu terenu przeznaczonych pod zabudowę, uwzględniając chłonność obszarów o w pełni zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, obszarów przeznaczanych w planach miejscowych pod zabudowę, wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, z uwzględnieniem możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury służącej do realizacji zadań własnych gminy. Plan ten obejmuje nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni około 130 ha, przy istniejącej zainwestowanej powierzchni wsi Niedźwiedź ok 60 ha. Oznacza to teoretyczną możliwość do osiedlenia się ok. 2380 nowych mieszkańców, przy obecnej liczbie ok. 580. Jest mało prawdopodobne, by analiza przeprowadzona w skali całej gminy wykazała konieczność wyznaczenia nowych terenów dla spełniania potrzeb mieszkaniowych w formie jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej.

Wnioski dotyczące działek położonych w obrębie Cisewo oraz Motaniec wpłynęłyby niekorzystnie na ład przestrzenny oraz nie byłoby zasadnym powiększanie terenów zabudowy.

Wnioski dotyczące utrzymania w Studium terenów oznaczonych R1 i R2 w obrębie Niedźwiedź powinny być utrzymane.

Należy również zauważyć, iż wnioski są przeciwstawne. Część z nich postuluje utrzymanie terenów wyłączonych z zabudowy; dotyczy to terenów zieleni oraz terenów gruntów rolnych. Druga część wniosków dotyczy przekształcenia tych terenów zielonych oraz rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej.

## **4. Zgodność wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego ze Studium**

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy

architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem zawarcia odpowiednich umów, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Nie jest wymagana zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, gdyż dokumentowi temu nie nadano rangi prawa miejscowego. Nie można więc odmówić wydania decyzji, jeżeli spełnia wyżej wymienione warunki, mimo stwierdzonej niezgodności ze Studium.

Decyzja, jako narzędzie awaryjne w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, może dotyczyć przypadków, gdy wnioskowana zabudowa lokalizowana jest w ciągu zabudowy istniejącej, jako jej uzupełnienie i kontynuacja na wolnych działkach, po sporządzeniu analizy wykonywanej na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Analizy takiej nie sporządza się przy lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Na terenie gminy Kobylanka w okresie analizowanym wydano łącznie **877 decyzji o warunkach zabudowy** oraz **80 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego**.

W badanym okresie nie wpłynął żaden wniosek, dotyczący:

- decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim,
- decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym,
- decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych.

Wydane decyzje o warunkach zabudowy wg obrębów

**W okresie styczeń 2018 r. – grudzień 2023 r.**

| OBRĘB     | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | RAZEM |
|-----------|------|------|------|------|------|------|-------|
| BIELKOWO  | 15   | 8    | 7    | 17   | 17   | 17   | 81    |
| CISEWO    | 9    | 5    | 3    | 5    | 13   | 9    | 44    |
| JĘCZYDÓŁ  | 2    | 2    | 2    | 5    | 1    | 9    | 21    |
| KOBYLANKA | 16   | 25   | 15   | 41   | 17   | 39   | 153   |
| KUNOWO    | 26   | 16   | 10   | 29   | 20   | 11   | 112   |
| MORZYCZYN | 35   | 35   | 20   | 25   | 36   | 20   | 171   |
| MOTANIEC  | 20   | 12   | 10   | 17   | 12   | 10   | 81    |

|             |     |     |     |     |     |     |     |
|-------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| NIEDŹWIEDŹ  | 6   | 5   | 22  | 17  | 17  | 7   | 74  |
| REKOWO      | 5   | -   | 1   | 9   | 3   | 5   | 23  |
| REPTOWO     | 8   | 6   | 12  | 2   | 13  | 3   | 44  |
| WIELICHÓWKO | 1   | 1   | 1   | 1   | -   | 2   | 6   |
| ZIELENIEWO  | 11  | 18  | 12  | 5   | 11  | 10  | 67  |
| SUMA        | 154 | 133 | 115 | 173 | 160 | 142 | 877 |

*Tabela Opracowanie własne na podstawie danych z urzędu gminy Kobylanka*

Z powyższego zestawienia można odczytać, iż ok 49% decyzji o warunkach zabudowy wydano dla inwestycji w obrębach Morzyczyn, Kunowo, Kobylanka. Obręby te zaznaczono na załączniku graficznym.

Wydane decyzje o warunkach zabudowy w ujęciu całej gminy dotyczyły:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w 82%
- zabudowy usługowej 8%
- inne 10%

Ze względu na dużą liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż mają one duży wpływ na planowanie przestrzenne w gminie Kobylanka.

Niepokojącym i niekorzystnym zjawiskiem jest wydanie pozytywnych decyzji o warunkach zabudowy w obrębie Niedźwiedź. Obszar ten jest oznaczanym w studium symbolem R1 i ma na celu ochronę terenów rolnych. Warunki zabudowy pierwotnie zostały negatywnie zaopiniowane. Zostały do nich sporządzone decyzje odmowne. Jednakże po odwołaniu inwestorów do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie decyzje te zostały uchylone i wydane jako pozytywne warunki stanowiące podstawę do tworzenia nowego obiektu budowlanego. Incydent ten prowadzi do wprowadzania chaosu przestrzennego. Fakt ten rodzi możliwość uzyskiwania kolejnych pozwoleń na budowę w obszarach wyłączonych z zabudowy w studium. Obszar zaznaczony na załączniku graficznym.

## **5. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Zgodnie z art. 4 ust. 1 oraz art. 14 ustawy o pizp plan miejscowy, będąc aktem prawa miejscowego określa przeznaczenie terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Ponadto, stanowiąc podstawę do wydania pozwolenia na budowę, jest głównym dokumentem kształtującym lokalną przestrzeń.

Na terenie gminy Kobylanka obowiązuje 27 planów miejscowych, w tym:

10 planów sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym

17 planów sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Identyfikacja wg systemu informacji przestrzennej „SIP” – plany.

## 5.1. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

- **MPZP 001** – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren pod zabudowę mieszkaniową i usługi nieuciążliwe w miejscowości Kobylanka,
  - Uchwała Nr XXIV/ 148/2000 Rady Gminy w Kobylance z dnia 5 października 2000 r. Obejmuje obszar o powierzchni 17,21 ha. Opracowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.
- **MPZP 002** – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren pod zabudowę mieszkaniową i usługi nieuciążliwe w miejscowości Bielkowo,
  - Uchwała Nr XXIV/149/2000 Rady Gminy w Kobylance z dnia 5 października 2000 r. Obejmuje obszar o powierzchni 19,12 ha. Opracowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.
- **MPZP 003** – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren w obrębie Zieleniewo (działka nr 148/2 i część działki nr 136) na funkcję mieszkaniową z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług,
  - Uchwała Nr XXXII/193/2001 Rady Gminy w Kobylance z dnia 29 czerwca 2001 r. Obejmuje obszar o powierzchni 1,33 ha. Opracowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.
- **MPZP 004** – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren w obrębie Morzyczyn (działki nr. 108/1, 108/2, 108/4, 108/5) na funkcję mieszkaniową z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług,
  - Uchwała Nr XXXII/194/2001 Rady Gminy w Kobylance z dnia 29 czerwca 2001 r. Obejmuje obszar o powierzchni 5,27 ha. Opracowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.
- **MPZP 005** – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren w miejscowości Kunowo, pod budownictwo drogowe dla obejścia południowego miasta Stargardu Szczecińskiego w ciągu drogi ekspresowej S-10,
  - Uchwała Nr XLI/273/2002 Rady Gminy w Kobylance z dnia 24 maja 2002 r. Obejmuje obszar o powierzchni 26,90 ha. Opracowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.
- **MPZP 006** – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren w obrębie Kobylanka (działki nr: 479/2, 479/5, 479/7, 479/8, 479/10-479/23, 479/26-479/49) z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług nieuciążliwych i funkcji turystycznej,
  - Uchwała Nr XLIV/282/2002 Rady Gminy w Kobylance z dnia 20 września 2002 r. Obejmuje obszar o powierzchni 6,99 ha. Opracowany

zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

- **MPZP 007** – Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren działki nr 339 w obrębie Morzyczyn z przeznaczeniem na funkcję mieszkaniową z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług,
  - Uchwała Nr VII/48/2003 Rady Gminy w Kobylance z dnia 27 marca 2003 r. Obejmuje obszar o powierzchni 1,60 ha. Opracowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.
- **MPZP 008** – Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren działki nr 58 w obrębie Morzyczyn z przeznaczeniem na funkcję mieszkaniową z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług,
  - Uchwała Nr VII/49/2003 Rady Gminy w Kobylance z dnia 27 marca 2003 r. Obejmuje obszar o powierzchni 3,53 ha. Opracowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.
- **MPZP 009** – Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren działki nr 846/12 i 946/13 w obrębie Kobylanka z przeznaczeniem na powiększenie cmentarza komunalnego,
  - Uchwała Nr XII/83/03 Rady Gminy w Kobylance z dnia 18 września 2003 r. Obejmuje obszar o powierzchni 0,83 ha. Opracowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.
- **MPZP 010** – Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren działek nr: 780-1192 w obrębie Morzyczyn z przeznaczeniem na funkcję mieszkaniową i rekreacji indywidualnej, z dopuszczeniem wbudowanych nieuciążliwych usług,
  - Uchwała Nr XIV/91/03 Rady Gminy w Kobylance z dnia 23 października 2003 r. Obejmuje obszar o powierzchni 20,18 ha. Opracowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.
- **MPZP 011** – Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren działek nr: 627-629, 650-696, 700-762, 1194÷1214 i część działki nr 778, w obrębie Morzyczyn, z przeznaczeniem na funkcję mieszkaniową z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług,
  - Uchwała Nr XIV/92/03 Rady Gminy w Kobylance z dnia 23 października 2003 r. Obejmuje obszar o powierzchni 8,94 ha. Opracowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.
- **MPZP 012** – Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren działki nr 877/1 w obrębie Niedźwiedź z przeznaczeniem na cele drogi wewnętrznej z przebiegiem magistralnej sieci wodociągowej Dn 700 Miedwie – Szczecin Kijewo,
  - Uchwała Nr XIII/71/07 Rady Gminy w Kobylance z dnia 18 października 2007 r. Obejmuje obszar o powierzchni 0,13 ha. Opracowany

zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- **MPZP 013** – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren w obrębie Kobylanka z przeznaczeniem na funkcję mieszkaniową z usługami towarzyszącymi,
  - Uchwała Nr XIII/81/11 Rady Gminy Kobylanka z dnia 27 października 2011 r. Obejmuje obszar o powierzchni 50,86 ha. Opracowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- **MPZP 014** – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący części działek nr 816 i 817/7 w obrębie Niedźwiedź z przeznaczeniem na cele korytarza infrastruktury technicznej z drogą i ścieżką rowerową,
  - Uchwała Nr XXI/120/12 Rady Gminy Kobylanka z dnia 10 maja 2012 r. Obejmuje obszar o powierzchni 1,42 ha (przy granicy m. Szczecin). Opracowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- **MPZP 015** – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy drogą powiatową nr 1705Z, granicą obrębu Morzyczyn a jeziorem Miedwie w obrębach Morzyczyn i Jęczydół, z przeznaczeniem na funkcję mieszkaniową jednorodzinną, usługi sportu i rekreacji, zieleni, z usługami towarzyszącymi,
  - Uchwała Nr XLVII/281/14 Rady Gminy Kobylanka z dnia 30 października 2014 r. Obejmuje obszar o powierzchni 88,30 ha. Opracowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- **MPZP 016** – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Niedźwiedź, obejmującego teren działki nr 822/3, z przeznaczeniem na cele sakralne – budowę kościoła,
  - Uchwała Nr XLVIII/289/14 Rady Gminy Kobylanka z dnia 13 listopada 2014 r. Obejmuje obszar o powierzchni 0,99 ha. Opracowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- **MPZP 017** – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowo-bazowo-składowej oraz strefy usługowej w obrębach Bielkowo i Motaniec,
  - Uchwała Nr X/61/15 Rady Gminy Kobylanka z dnia 28 maja 2015 r. Obejmuje obszar o powierzchni 109,31 ha. Opracowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- **MPZP 018** – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Niedźwiedź, położonej w obrębach Niedźwiedź i Reptowo, z przeznaczeniem pod rozwój jednorodzinnego budownictwa mieszkaniowego z uzupełnieniem funkcją usługową i zabudową zagrodową,
  - Uchwała Nr XV/109/15 Rady Gminy Kobylanka z dnia 30 listopada 2015 r. Obejmuje obszar o powierzchni 144,43 ha. Opracowany

zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- **MPZP 019** – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla przebiegu linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV w obrębach Morzyczyn i Zieleniewo,
  - Uchwała Nr XVIII/120/16 Rady Gminy Kobylanka z dnia 25 lutego 2016 r. Obejmuje obszar o powierzchni 6,83 ha. Opracowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- **MPZP 020** – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Zieleniewo, dla terenu pomiędzy ulicami Szczecińską i Wakacyjną, a granicą gminy,
  - Uchwała Nr XIX/128/16 Rady Gminy Kobylanka z dnia 31 marca 2016 r. Obejmuje obszar o powierzchni 4,02 ha. Opracowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- **MPZP 021** – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Zieleniewo, w rejonie ulicy Wakacyjnej,
  - Uchwała Nr XXV/164/16 Rady Gminy Kobylanka z dnia 27 października 2016 r. Obejmuje obszar o powierzchni 5,63 ha. Opracowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- **MPZP 022** – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Bielkowo, dla terenu położonego przy granicy z obrębem Kobylanka, z przeznaczeniem pod rozwój jednorodzinne budownictwa mieszkaniowego z uzupełnieniem funkcją usługową i zielenią urządzoną,
  - Uchwała Nr XXX/197/17 Rady Gminy Kobylanka z dnia 30 marca 2017 r. Obejmuje obszar o powierzchni 14,33 ha. Opracowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- **MPZP 023** – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla strefy zabudowy mieszkaniowej w obrębie Kobylanka, w rejonie ulic: Szczecińskiej, Szkolnej, Klonowej,
  - Uchwała Nr XXXIII/226/17 Rady Gminy Kobylanka z dnia 30 marca 2017 r. Obejmuje obszar o powierzchni 30,86 ha. Opracowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- **MPZP 024** – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Szczecińską, Jeziorną a drogą powiatową nr 1705Z w obrębach Kobylanka, Morzyczyn, Jęczydół, z przeznaczeniem pod rozwój jednorodzinne budownictwa mieszkaniowego z uzupełnieniem funkcją usługową i zielenią,
  - Uchwała Nr XXXIV/238/17 Rady Gminy Kobylanka z dnia 20 lipca 2017 r. Obejmuje obszar o powierzchni 108,48 ha. Opracowany

zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- **MPZP 025** – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla przebiegu linii elektroenergetycznej 220 KV w obrębach Morzyczyn, Kobylanka, Reptowo i Zieleniewo,
  - Uchwała Nr XLVIII/309/18 Rady Gminy Kobylanka z dnia 24 maja 2017 r. Obejmuje obszar o powierzchni 19,74 ha. Opracowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- **MPZP 026** – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Morzyczyn,
  - Uchwała Nr XIX/116/20 Rady gminy Kobylanka z dnia 27 lutego 2020 r. Obejmuje obszar o powierzchni 8.88 ha. Opracowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- **MPZP 027** – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Jęczydół w rejonie ul. Jeziornej i grogi gminnej nr 450014Z,
  - Uchwała Nr XLIII/272/22 Rady gminy Kobylanka z dnia 27 stycznia 2022 r. Obejmuje obszar o powierzchni 0.64 ha. Opracowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plany sporządzono zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka obowiązującym w dniu ich uchwalenia.

## **5.2. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Zgodność z przepisami art. 15 i 16 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## **5.3. Plany sporządzone pod rządami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.**

Zgodnie z art. 87 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zachowują moc.

- Uchwała Nr XXIV/ 148/2000 z dnia 5 października 2000 r.
- Uchwała Nr XXIV/149/2000 z dnia 5 października 2000 r.
- Uchwała Nr XXXII/193/2001 z dnia 29 czerwca 2001 r.
- Uchwała Nr XXXII/194/2001 z dnia 29 czerwca 2001 r.
- Uchwała Nr XL1/273/2002 z dnia 24 maja 2002 r. - plan dotyczył zrealizowanego obejścia południowego miasta Stargardu Szczecińskiego w ciągu drogi ekspresowej S-10
- - zrealizowany przebieg niezgodny z rysunkiem planu - przesunięty w kierunku wschodnim o max. niezgodności ok. 150 m.
- Uchwała Nr XLIV/282/2002 z dnia 20 września 2002 r.



- Uchwała Nr VII/48/2003 z dnia 27 marca 2003 r.
- Uchwała Nr VII/49/2003 z dnia 27 marca 2003 r.
- Uchwała Nr XII/83/03 z dnia 18 września 2003 r.
- Uchwała Nr XIV/91/03 z dnia 23 października 2003 r. - podjęto uchwałę dotyczącą zmiany części planu.
- Uchwała Nr XIV/92/03 z dnia 23 października 2003 r.

Plany nie posiadają wymaganych przepisami ustawy obecnie obowiązującej załączników stanowiących integralną część uchwały:

1. wrysu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka, świadczącego o zgodności planu ze Studium,
2. rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
3. rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Plany nie uwzględniają wymogów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).

Ustalenia formułowane były bezpośrednio wg przepisów ustawy.

#### **5.4. Plany sporządzone pod rządami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

- Uchwała Nr XIII/71/07 z dnia 18 października 2007 r.
- Uchwała Nr XIII/81/11 z dnia 27 października 2011 r.
- Uchwała Nr XXI/120/12 z dnia 10 maja 2012 r.
- Uchwała Nr XLVII/281/14 z dnia 30 października 2014 r.
- Uchwała Nr XLVIII/289/14 Rady Gminy Kobylanka z dnia 13 listopada 2014 r.
- Uchwała Nr X/61/15 Rady Gminy Kobylanka z dnia 28 maja 2015 r.
- Uchwała Nr XV/109/15 Rady Gminy Kobylanka z dnia 30 listopada 2015 r.
- Uchwała Nr XVIII/120/16 Rady Gminy Kobylanka z dnia 25 lutego 2016 r.
- Uchwała Nr XIX/128/16 Rady Gminy Kobylanka z dnia 31 marca 2016 r.
- Uchwała Nr XXV/164/16 Rady Gminy Kobylanka z dnia 27 października 2016 r.
- Uchwała Nr XXX/197/17 Rady Gminy Kobylanka z dnia 30 marca 2017 r.
- Uchwała Nr XXXIII/226/17 Rady Gminy Kobylanka z dnia 30 marca 2017 r.
- Uchwała Nr XXXIV/238/17 Rady Gminy Kobylanka z dnia 20 lipca 2017 r.
- Uchwała Nr XLVIII/309/18 Rady Gminy Kobylanka z dnia 24 maja 2017 r.
- Uchwała Nr XIX/116/20 Rady gminy Kobylanka z dnia 27 lutego 2020 r.
- Uchwała Nr XLIII/272/22 Rady gminy Kobylanka z dnia 27 stycznia 2022 r.

Plany sporządzono pod rządami ustawy obecnie obowiązującej, jednak plany uchwalone do 2015 r. nie posiadają uzasadnienia, o którym mowa w art. 15 ust. 1 upzp, ponieważ obowiązek ten wszedł w życie 18 listopada 2015 r.:

(...) W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 (dotyczy rozwiązań przestrzenno-środowiskowych przy uwzględnieniu interesu publicznego i

prywatnego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad dokumentami i przejrzystości procedur planistycznych);

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 (dotyczy oceny aktualności Studium i planów miejscowych);

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy."

| <b>Porównanie wymogów dotyczących planów miejscowych</b>   |   |
|--|---|
| <b>ustawa z dnia 7 lipca 1994 r.<br/>o zagospodarowaniu przestrzennym</b>  | <b>ustawa z dnia 27 marca 2003 r.<br/>o zagospodarowaniu przestrzennym</b>  |
| <p>Art. 10</p> <p>1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się, w zależności od potrzeb:</p> <p>1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym tereny, które mogą być przeznaczone pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 1000 m<sup>2</sup> - w gminach o liczbie mieszkańców do 20000 oraz o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m<sup>2</sup> - w gminach o liczbie mieszkańców ponad 20000.</p> <p>2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych,</p> <p>3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,</p> <p>4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,</p> <p>5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.</p> <p>6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy,</p> <p>7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,</p> <p>8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, zasobów wodnych i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,</p> <p>9) tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczenia ścieków bądź zbiorników bezodpływowych,</p> <p>10) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu,</p> <p>11) granice obszarów:</p> <p>a) zorganizowanej działalności inwestycyjnej.</p> <p>b) rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.</p> | <p>Art. 15</p> <p>2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:</p> <p>1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;</p> <p>2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;</p> <p>3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:</p> <p>3a) zasady kształtowania krajobrazu;</p> <p>4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;</p> <p>5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;</p> <p>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.</p> <p>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;</p> <p>8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.</p> <p>9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;</p> <p>10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;</p> |

|  |  |
|--|--|
| <p>c) przekształceń obszarów zdegradowanych.</p> <p>1a. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się granice Pomników Zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412).</p> <p>1b. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w miarę potrzeby wyznacza się tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz służące organizacji imprez masowych.</p> <p>2. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego [zarząd gminy] &lt;wójt, burmistrz albo prezydent miasta&gt; dołącza prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze oraz, w przypadku ustalenia w planie terenów, które mogą być przeznaczone pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w ust. 1 pkt 1, prognozę skutków budowy tych obiektów dla rynku pracy, komunikacji, istniejącej sieci handlowej oraz zaspokojenia potrzeb i interesów konsumentów, a także opinię zarządu powiatu, [zarządów gmin] &lt;wójtów (burmistrzów, prezydentów miast) gmin&gt; sąsiednich i powiatowego (miejskiego) rzecznika konsumentów, dotyczącą budowy tego obiektu.</p> <p>3. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się również stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3.</p> | <p>11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;</p> <p>12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.</p> <p>2a. Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno- przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu.</p> <p>3. W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,</li> <li>2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;</li> <li>3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:</li> </ol> <p>3a) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko (dot. odnawialnych źródeł energii);</p> <p>4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;</p> <p>4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p> <p>4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;</p> <p>5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;</p> <p>6) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;</p> <p>7) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;</p> <p>8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów,</p> <p>10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych</p> |
|--|--|

Zakres określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w znacznym stopniu pokrywa się z zakresem określonym w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła tylko kilka elementów, których nie uwzględniała ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym m.in. „scalanie i podziały gruntów”, „przestrzeń publiczna”, „dobra kultury współczesnej”, „tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych”, „tereny zamknięte”, jednocześnie pominęła inne elementy, które uwzględniała uchylana ustawa: „obszary zorganizowanej działalności”, „obszary zdegradowane”, „tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczenia ścieków bądź zbiorników bezodpływowych”.

Zmienił się nieco standard i szczegółowość ustaleń, określony rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który również wprowadza do rysunku miejscowego planu wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem obszaru objętego projektem planu oraz określeniem skali rysunku w formie liczbowej i liniowej. Najistotniejsze zmiany wprowadzone do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczące planów miejscowych wynikają z wejścia w życie tzw. „ustawy krajobrazowej” oraz ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

Ustawa krajobrazowa wprowadziła do planowania szereg definicji, takich jak: reklama, tablica reklamowa, urządzenie reklamowe, szyld, krajobraz, krajobraz priorytetowy oraz nowy rodzaj dokumentu planistycznego - aktu prawa miejscowego:

„Art. 37a.1. Rada gminy może ustalić w formie uchwały zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.” Spowodowało to wykreślenie z ustaleń planu ustaleń dotyczących reklam i małej architektury. W ocenie środowiska architektów i urbanistów zapisy ustawy w tej kwestii są niejednoznaczne, jednak są już przykłady uchyleń nadzorczych wojewodów, dotyczących regulacji zasad sytuowania oraz form reklam i małej architektury w uchwałach planów miejscowych. Należy więc uznać, że wszystkie plany, do których przystąpiono po dniu wejścia w życie ustawy krajobrazowej, nie mogą zawierać takich regulacji.

Ustawa o rewitalizacji również wprowadziła nowy rodzaj dokumentu planistycznego - aktu prawa miejscowego:

„Art. 37f. 1. Rada gminy może uchwalić dla obszaru rewitalizacji, o którym mowa w rozdziale 3 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777), miejscowy plan rewitalizacji, jeżeli uchwalony został gminny program rewitalizacji, o którym mowa w rozdziale 4 tej ustawy.”

Plan rewitalizacji ma znacznie większy zakres regulacji, wykraczający poza ustalenie przeznaczenia terenu oraz sposobu jego zabudowy i zagospodarowania. Plan ten reguluje również zasady realizacji, partycypacji i odszkodowań z tytułu ograniczenia sposobu użytkowania nieruchomości. Sporządzenie planu rewitalizacji, jak też przyjęcie uchwały krajobrazowej nie jest obligatoryjne. Jednak wykazane powyżej różnice dotyczące zawartości planów miejscowych wg obu ustaw, brak nowych załączników, brak uzasadnienia, czy też umieszczenie ustaleń dotyczących

reklam i małej architektury, nie powodują, że plany te stały się merytorycznie nieaktualne.

## **6. Analiza postępów w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

### **6.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowywania**

- 1. Uchwała XXXIII/215/09 z dnia 26 marca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Kobylanka, przy ul. Szczecińskiej i granicy obrębu Morzyczyn,
  - plan na etapie projektu, liczne uwagi z opiniowania.
- 2. Uchwała XXXVIII/269/17 Rady Gminy Kobylanka z dnia 21 grudnia 2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka w obrębie Niedźwiedź, Motaniec i Reptowo,
  - prace nad planem nie zostały rozpoczęte
- 3. Uchwała Nr XXXVI/235/09 z dnia 25 czerwca 2009 r., na wniosek spółki cywilnej, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Kunowo, z przeznaczeniem na cele Miejsc Obsługi Podróżnych,
  - po publicznym ogłoszeniu i zawiadomieniu właściwych organów o przystąpieniu do sporządzania planu, w związku z brakiem zgody Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad na zjazd z drogi S-10 prace nad projektem wstrzymano, z możliwością kontynuacji po skutecznym odwołaniu
- 4. Uchwała Nr XXXV/244/17 z dnia 28 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Kobylanka, w rejonie ulicy Bolesława Chrobrego,
  - projekt uchwały w sprawie przyjęcia planu złożony w biurze rady we wrześniu 2023 r., do chwili sporządzania niniejszej opinii niepoddany pod głosowanie
- 5. Uchwała Nr XIX/115/20 z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka w obrębie Niedźwiedź, Motaniec I Reptowo,
  - plan na etapie wyłożenia z uwagami od gminy

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będących w opracowaniu zaznaczono na załączniku graficznym.

## **Wnioski o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz o zmianę planów.**

1. Dnia 29 listopada 2021 r. wpłynął wniosek o zmianę planu przyjętego Uchwałą Nr XIX/128/16 z dnia 31 marca 2016 r., obejmującego teren pomiędzy ulicami Szczecińską i Wakacyjną a granicą gminy. Wniosek dotyczy działek 222/4, 222/10, 222/11, 222/12, 222/31, 222/32, 222/33, 222/34, 222/35, 222/36, 222/37 w obrębie Zieleniewo obecnie w MPZP teren ten ma przeznaczenie MW. Wnioskowana jest zmiana na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Opracowanie zmiany będzie możliwe po sporządzeniu bilansów terenu i chłonności zapotrzebowania na nową zabudowę.
2. Dnia 25 maja 2022 r. wpłynął wniosek o sporządzenie planu, dla działek 207/2, 227, 228, 211/2 w obrębie Kunowo na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Możliwość jego opracowania nastąpi po sporządzeniu zmiany studium określającej ich przeznaczenie oraz po sporządzeniu bilansów terenu i chłonności zapotrzebowania na nową zabudowę.
3. Dnia 24 kwietnia 2023 r. wpłynął wniosek o zmianę planu przyjętego Uchwałą Nr XIX/116/20 z dnia 27 stycznia 2022 r., obejmującego obręb Morzyczyn. Wnioskowane są zmiany dotyczące przesunięcia linii zabudowy oraz zapisy dotyczące infrastruktury technicznej.
4. Dnia 28 kwietnia 2023 r. wpłynął wniosek o zmianę planu przyjętego Uchwałą Nr XV/109/15 z dnia 30 stycznia 2015 r., obejmującego część miejscowości Niedźwiedź, położonej w obrębach Niedźwiedź i Reptowo. Wnioskowane są zmiany dotyczące powierzchni zabudowy.

## **7. Wieloletni program prac planistycznych**

### **7.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wskazane w Studium do opracowania**

Na terenie gminy Kobylanka brak jest obszarów, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest wymagane na podstawie przepisów odrębnych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka wskazuje grupy terenów do opracowania planów miejscowych:

1. pierwszoplanową potrzebę opracowania planów, określając je jako „obowiązkowe”:
  - a. strefy przemysłowo - bazowo - składowej przy drodze Reptowo-Kobylanka - P,
  - b. strefy usług produkcyjnych przy drodze Reptowo-Morzyczyn - UP,
  - c. strefy przemysłowo - bazowo - składowej Bielkowo-Motaniec - P - plan opracowany,
  - d. strefy mieszkalno-usługowej - tereny rozwoju osadnictwa wraz z terenami rolnymi na zach. od wsi Rekowo - M2, R1, R2;
2. plany wskazane do opracowania:

- a. strefy mieszkalno-usługowej - tereny rozwoju osadnictwa z zabudową istniejącą - M1 w obrębie Cisewo,
- b. strefy mieszkalno-usługowej - tereny rozwoju osadnictwa na wsch. od drogi Niedźwiedź- Motaniec - M2 - objęta Uchwałą Nr XXXVIII/269/17- prac nie rozpoczęto,
- c. strefy usług produkcyjnych - UP - Niedźwiedź,
- d. strefy mieszkalno-usługowej - tereny zabudowy istniejącej i uzupełniającej w północno-wschodniej części wsi Reptowo - M1,
- e. strefy zabudowy usługowej Reptowo - U,
- f. strefy mieszkalno-usługowej - tereny zabudowy istniejącej i uzupełniającej - Motaniec M1 - objętej Uchwałą Nr XXXVIII/269/17- prac nie rozpoczęto,
- g. strefy zabudowy usługowej na płd. od wsi Motaniec - U,
- h. zespołu obsługi komunikacji (MOP) na płd. od wsi Motaniec - KS - w dniu 25 czerwca 2009 r. podjęto Uchwałą Nr XXXVI/235/2009 - prace wstrzymane,
- i. strefy zabudowy usługowej Kobylanka - U - objęta Uchwałą Nr XXXV/244/17- brak uchwalenia przez gminę,
- j. strefy mieszkalno-usługowej - tereny rozwoju osadnictwa na wschód od drogi Kobylanka - Bielkowo - M2 - teren w całości podzielony na działki i sukcesywnie zabudowywany na podstawie decyzji o warunkach zabudowy,
- k. strefy zabudowy usługowej przy drodze Kobylanka - Stargard - U,
- l. strefy turystycznej - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej na zachód od drogi Zieleniewo- Kunowo - UTI,
- m. strefy mieszkalno-usługowej - tereny rozwoju osadnictwa Bielkowo - M2 - plan opracowany dla obszaru położonego bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej DW120,
- n. strefy zabudowy usługowej Bielkowo - U - plan opracowany,
- o. strefy usług produkcyjnych Bielkowo - UP,
- p. stref mieszkalno-usługowych - tereny rozwoju osadnictwa na północ i południe od wsi Rekowo oraz po obu stronach drogi Rekowo-Bielkowo - M2,
- q. strefy mieszkalno-usługowej - tereny rozwoju osadnictwa na płd. od drogi Jęczydół-Bielkowo- M2,
- r. strefy mieszkalno-usługowej - tereny rozwoju osadnictwa z dopuszczeniem strefy turystycznej Jęczydół - teren zabudowy rekreacji indywidualnej - M2/UTI,
- s. strefy turystycznej - kompleks wypoczynkowy mieszany Jęczydół - zabudowa pensjonatowa i zabudowa rekreacji indywidualnej, przystań żeglarska - UTW,
- t. strefy mieszkalno-usługowej Kunowo - tereny rozwoju osadnictwa - M2,
- u. strefy turystycznej Kunowo - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej - UTI.

Kształtowanie przestrzeni powinno odbywać się przede wszystkim poprzez opracowywanie planów miejscowych, które jednoznacznie określają zasady kompozycji zespołów zabudowy, zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy, gwarantując zachowanie ładu przestrzenno-architektonicznego, tj. ukształtowanie przestrzeni tworzącej harmonijną całość oraz uwzględniającej w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Studium ustala możliwość objęcia planami miejscowymi terenów innych, proponowanych do opracowania przez wójta lub radę gminy, w tym również terenów komunikacyjnych.

W celu ochrony przed rozproszonym zainwestowaniem, wskazanych na rysunku Studium terenów z zakazem zabudowy, obejmujących obszary wartościowe pod względem przyrodniczym i krajobrazowym, w tym nieprzydatnych pod zabudowę, Studium ustala możliwość opracowania planów miejscowych terenów oznaczonych symbolem R2.

## **7.2. Kontynuacja prac planistycznych.**

Jak wykazano powyżej, plany w obrębach wyznaczonych stref funkcjonalno-przestrzennych są sukcesywnie realizowane, chociaż w większości nie dotyczą terenów zabudowanych. Studium nie ustala kolejności sporządzania planów, jak też obowiązku opracowania planów dla całych stref wyznaczonych w Studium.

Dopuszcza się opracowanie miejscowych planów wydzielonych z oznaczonych stref funkcjonalno-przestrzennych w zależności od potrzeb, pod warunkiem wyodrębnienia jednostek - zadań uzasadnionych pod względem funkcjonalno-przestrzennym, np. kwartał zabudowy, obszar między naturalnymi barierami, jak drogi, główne ciek wodne itp. Preferuje się wyznaczanie tych jednostek w pierwszej kolejności przy terenach zainwestowanych.

Prace planistyczne należałoby podjąć w związku z koniecznością:

- zabezpieczenia terenów rozwoju funkcji produkcyjnych, usługowych i składowych, zgodnych ze Studium, szczególnie na terenach w rejonie węzła „Motaniec” (obszaru symbolu UP) jako ochrony przed lokalizacją funkcji mieszkalnych ustalanych na podstawie decyzji,
- ochrony przed zainwestowaniem terenu położonego na południe od osiedla Sosnowego, z przeznaczeniem pod zalesienie,
- ustalenia właściwej struktury funkcjonalno-przestrzennej obszarów o znacznych wielkościach, wyłączonych z terenu zamkniętego w obrębie Bielkowo,
- objęcie planem, w związku z ochroną przed zainwestowaniem, użytków zielonych pomiędzy linią kolejową, a obszarem objętym planem miejscowym wsi Niedźwiedź.

W przypadku pojawienia się nowych, istotnych uwarunkowań, dopuszcza się przystąpienie do opracowania planu miejscowego dla innych obszarów.

Dopuszcza się zmiany w planach obowiązujących.



Nie ma pilnej konieczności objęcia planami terenów o największej presji inwestycyjnej wyłonionych na podstawie liczby wydawanych decyzji wz, tj. obręb Morzyczyn, Kunowo, Kobylanka (obszary, na których nie ma planów miejscowych) ze względu na położenie inwestycji w terenie zabudowanym i łatwość ustalania sąsiedztwa.

## **8. Wnioski dotyczące planów miejscowych**

Łącznie obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego objęty jest obszar o powierzchni ok. 707 ha, w niewielkiej części zawierający istniejące tereny zabudowane, stanowiący ok. 5,8% całego obszaru gminy. Biorąc pod uwagę znaczny udział gruntów leśnych w całkowitej powierzchni gminy oraz grunty pod wodami, eliminując je z podstawy określenia wskaźnika, powierzchnia objęta planami wynosi ok. 15% powierzchni gminy. Powierzchnia ta jest niemal równa istniejącej powierzchni terenów zabudowanych na obszarze gminy. Obowiązującymi planami objętych jest ok. 34% terenów wyznaczonych w Studium stref funkcjonalnych.

Można więc uznać, że gmina Kobylanka ma duże pokrycie planami miejscowymi, a zagospodarowanie nowych terenów inwestycyjnych następuje na podstawie tych planów, jak też na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Niewielkie braki w zakresach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie mają znaczącego wpływu na merytoryczny kształt rozstrzygnięć i dlatego nie powinny być wyłączną podstawą do orzeczenia o ich nieaktualności. Wprowadzony ustawowo obowiązek uzasadnienia do uchwały planu, czy też umieszczenie ustaleń dot. reklam i małej architektury, nie dyskwalifikuje planu jako dokumentu prawa miejscowego.

Uznaje się zatem aktualność wszystkich miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych na obszarze gminy Kobylanka, z wyjątkiem planu dotyczącego przebiegu drogi DK10.

Obecnie obowiązująca ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym daje możliwość ustalania warunków zabudowy dla terenów nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego poprzez wydawanie decyzji administracyjnych. Jest to jednak narzędzie, którego podstawa prawna określająca szczegółowo zasady sporządzania jest niejednoznaczna, powodująca niejednokrotnie konflikty, których rozstrzygnięcia przekazywane są organom odwoławczym niezwiązanym bezpośrednio z planowaniem przestrzennym. Istotną wadą „narzędzia zastępczego”, jakim jest decyzja, jest brak korzyści finansowych dla gminy, tj. brak możliwości pobrania opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ustawy pizp, pobieranej w przypadku zmiany przeznaczenia w planie miejscowym, skutkującej wzrostem wartości nieruchomości.

Podstawowym instrumentem regulującym szczegółowo politykę przestrzenną gminy powinien być plan miejscowy, sporządzany zgodnie z aktualnym Studium, jednoznacznie określający warunki lokalizacji i kształtowania zabudowy, zawierający wzajemne finansowe zobowiązania gminy i właściciela terenu. Istotnymi warunkami lokalizacji określanych w planach są warunki środowiska przyrodniczego - wpływu na poszczególne elementy środowiska oraz wpływu na warunki życia

ludzi, w tym na warunki zdrowotne. Wpływ ten określa sporządzana obowiązkowo Prognoza oddziaływania na środowisko poszczególnych ustaleń planu, wykonana na podstawie opracowania ekofizjograficznego, wymaganego przepisami odrębnymi, a obrazującego aktualny stan środowiska przyrodniczego, zgodnie z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych.

Istotną wartością planu jest też możliwość społecznej integracji i zaangażowania w tworzeniu prawa miejscowego, jakim jest plan. Określony w ustawie pizp tryb jego sporządzania gwarantuje udział społeczeństwa na kilku etapach opracowania, przy których społeczność lokalna uzyskuje możliwość oddziaływania na treść danego opracowania planistycznego.

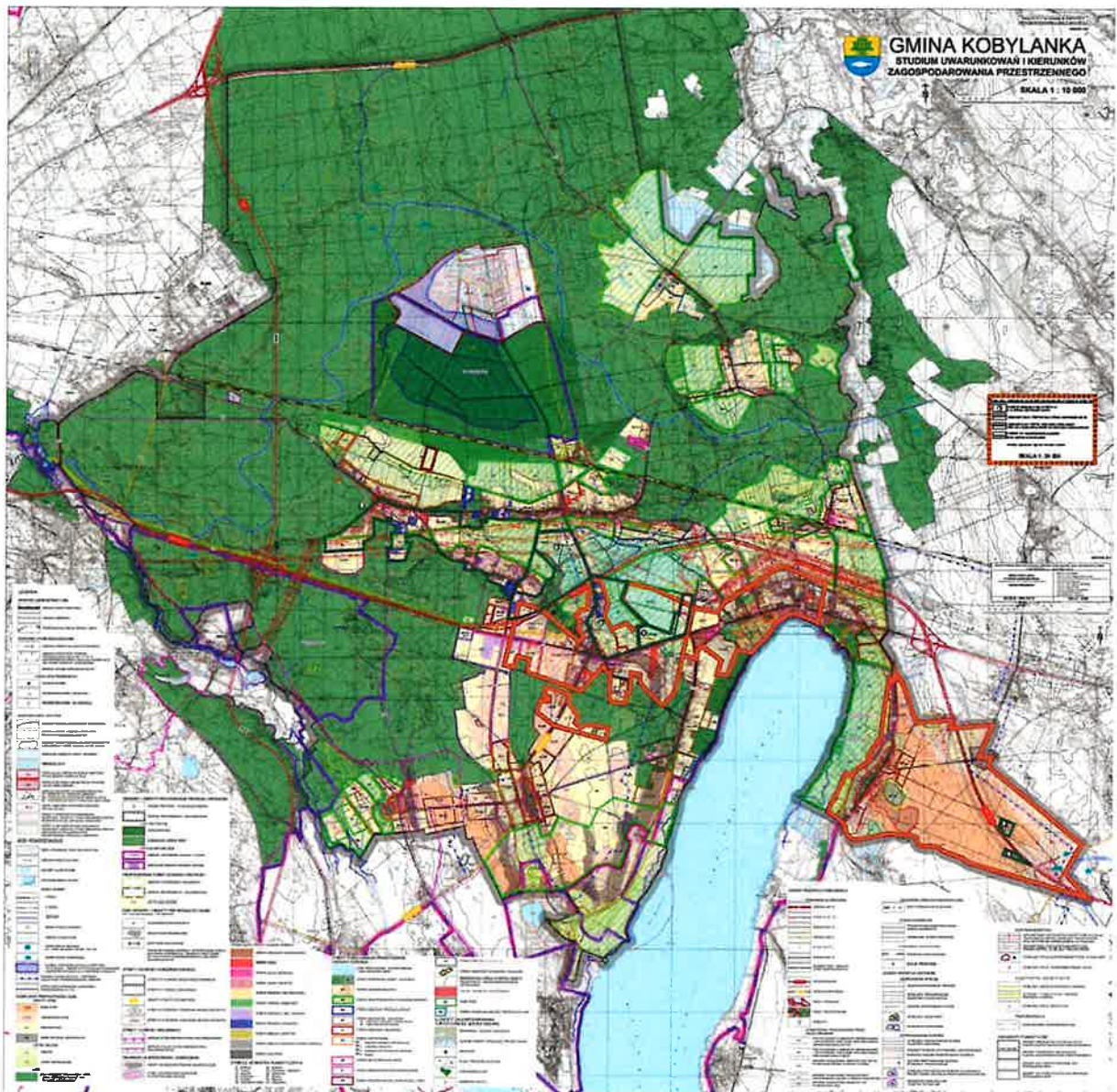
## 9. Podsumowanie

Wymóg okresowej oceny aktualności głównych dokumentów planistycznych obowiązujących na terenie gminy wynika art. 32 ustawy o pizp. Opracowywana w tym celu analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym jest dokumentem wewnętrznym samorządu nie mającym wpływu na zagospodarowanie poszczególnych terenów. Przeprowadzona analiza wykazała:

- w związku z brakiem planu ogólnego gminy należy przystąpić do jego opracowania,
- zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) jest brak możliwości zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Kobylanka dla wniosków złożonych w latach 2018- 2023,
- Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Kobylanka mogą dotyczyć jedynie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju- art. 65 ust. 2,3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688),
- aktualność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pod względem polityki przestrzennej gminy,
- możliwość konieczności dostosowania obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych przed 2003 r. do aktualnego stanu prawnego,
- w każdym z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego są dopuszczalne zmiany wynikające ze zmiennych potrzeb inwestycyjnych, o ile nie naruszają ustaleń studium lub planu ogólnego po uchwaleniu i przepisów odrębnych,
- należy dążyć do sporządzenia planów lub zmian o większej powierzchni (np. części lub całego obrębu geodezyjnego lub sołectwa),

- poprawne działania samorządu w zakresie planowania przestrzennego owo-  
cujące 15%-owym pokryciem obszaru gminy ustaleniami planów miejsco-  
wych.

Stwierdzenie nieaktualności poszczególnych ustaleń lub całych opracowań za-  
warte w niniejszej analizie lub uchwale rady gminy, zatwierdzającej wnioski w niej  
zawartej, nie wpływa w żadnej mierze na status obowiązujących planów miejsco-  
wych. Do chwili zatwierdzenia zmiany, w trybie określonym ustawą o pizp, wszyst-  
kie obowiązujące na terenie gminy akty planistyczne zachowują swą moc i stano-  
wią pełnoprawną podstawę do opracowania planu miejscowego lub wydania po-  
zwolenia na budowę (w przypadku planów miejscowych).



## Uzasadnienie

Podstawą prawną podjęcia niniejszej uchwały jest art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U z 2023 r. poz. 977 ze zm.) dalej u.p.z.p. Według ust. 1 tego przepisu „*W celu oceny aktualności planu ogólnego 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, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego*”.

Jednocześnie zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) „*Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy*”. Obowiązek wykonania powyższej analizy co najmniej raz w czasie trwania kadencji rady wynika z treści art. 32 ust. 2 u.p.z.p.

Zgodnie z powyższym Wójt Gminy Kobylanka dokonał analizy zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenił postępy w opracowywaniu planów miejscowych, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Wraz z niniejszym projektem uchwały Wójt Gminy Kobylanka, po wcześniejszym uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, przekazuje jej wyniki celem podjęcia przez Radę Gminy uchwały w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kobylanka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Kobylanka.

Oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Kobylanka uchwalonego Uchwałą XXXV/216/13 Rady Gminy Kobylanka z dnia 11 lipca 2013 r. dokonano w aspekcie sprawdzenia zgodności z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 u.p.z.p. Oceny aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Kobylanka dokonano w aspekcie zgodności wymogami wynikającymi z przepisów art. 15 i 16 u.p.z.p.

WÓJT  
*Julia Pilecka*

Sprawdził: *Anna Wici Kopytowska*

Sprawdził: *Irena Rybarczyk*  
Zastępca Wójta

Sprawdziłem pod względem  
formalno-prawnym

*Sławomir Ruciński*  
adwokat