

**UCHWAŁA NR LVIII/409/2024  
RADY GMINY KOŁBIEL**

z dnia 26 marca 2024 r.

**w sprawie oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołbiel**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029) w związku z art. 64 ust. 2 oraz 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. z 2023 r. poz. 1688), uchwala się, co następuje:

**§ 1.1.** Po zapoznaniu się z przedłożoną przez Wójta Gminy Kołbiel „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kołbiel w latach 2017-2023”, pozytywnie zaopiniowaną przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, uznaje się:

- 1) za aktualne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel zostało przyjęte Uchwałą Nr X/70/2015 Rady Gminy Kołbiel z dnia 17 listopada 2015 r. i aktualizowane Uchwałą Nr XXXVI/289/2018 Rady Gminy Kołbiel z dnia 23 marca 2018 r. oraz Uchwałą Nr XXXVIII/310/2018 Rady Gminy Kołbiel z dnia 28 maja 2018 r. oraz Uchwałą Nr XLIX/322/2023 Rady Gminy Kołbiel z dnia 22 czerwca 2023 r.;
- 2) za aktualne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel w zakresie zadań i celów jakim mają służyć;
- 3) za częściowo nieaktualne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel w zakresie zgodności z wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.);
- 4) wskazuje się zasadność podjęcia działań na rzecz opracowania planu ogólnego.

2. W zależności od potrzeb dopuszcza się możliwość przystąpienia do sporządzenia zmiany obowiązujących planów miejscowych, których opracowanie wynikać będzie z uzasadnionych potrzeb, zamierzeń inwestycyjnych gminy Kołbiel lub zmiany przepisów prawa.

**§ 2.** „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kołbiel w latach 2017-2023”, zawierająca ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

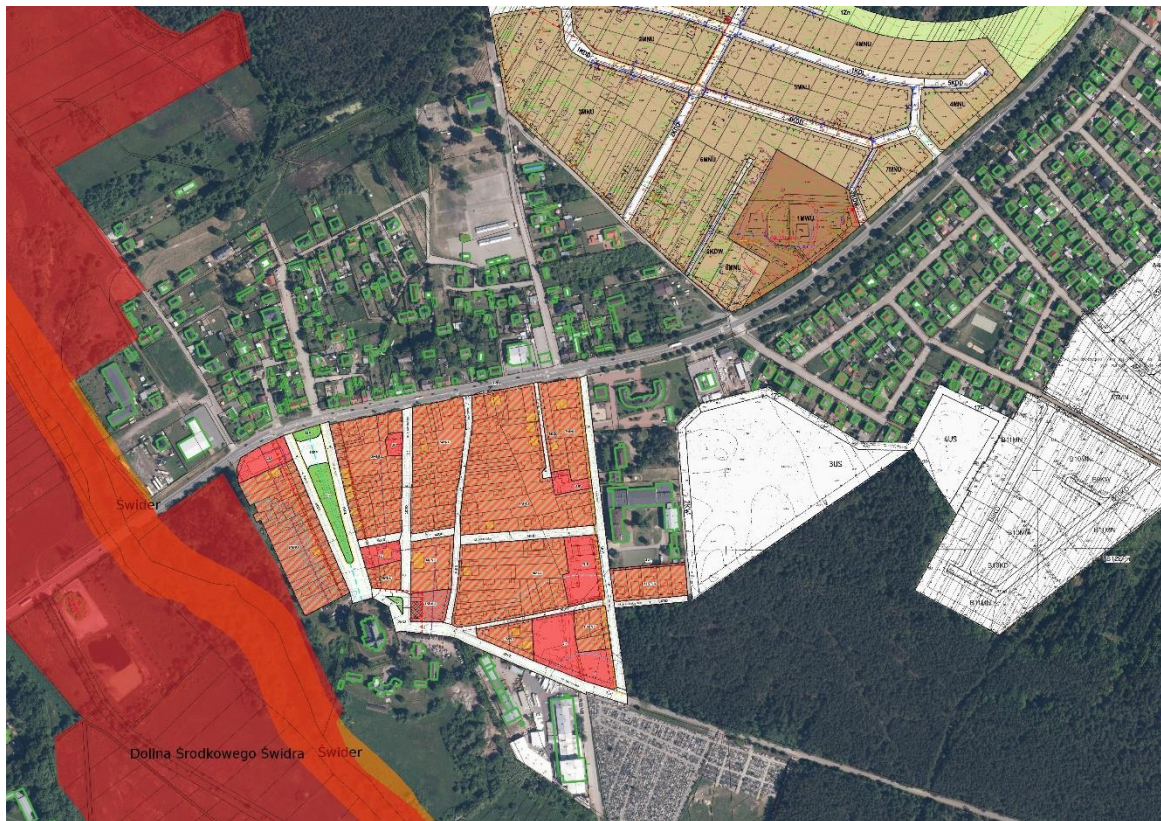
**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbiel.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Kołbiel.

Przewodniczący Rady Gminy

**Robert Mazek**

## ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KOŁBIEL W LATACH 2017-2023



WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I OCHRONY ŚRODOWISKA

Kołbiel, styczeń 2024

## SPIS TREŚCI

1. Podstawa prawna i cel opracowania .....	3
2. Ogólna charakterystyka gminy Kołbiel .....	4
2.1. Położenie .....	4
2.2. Formy ochrony przyrody .....	5
3. Analiza demograficzna gminy .....	6
4. Ocena postępów w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....	9
5. Decyzje o warunkach zabudowy i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego .....	16
6. Analiza wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	16
7. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....	21
8. Wieloletnia prognoza sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....	24
9. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	25
10. Analiza wniosków dotyczących zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	26
11. Podsumowanie .....	27

## 1. PODSTAWA PRAWNA I CEL OPRACOWANIA

Celem niniejszego opracowania jest wykonanie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel w latach 2017-2023. Podstawą prawną jest art. 32 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Głównym celem analizy jest ocena aktualności obowiązujących w gminie dokumentów planistycznych tj.: miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel zgodnie z art. 32 ustawy pizp oraz zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688). Ustawa wskazuje termin wygaśnięcia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wprowadzenie w jego miejsce planu ogólnego, będącego podstawą do prowadzenia polityki przestrzennej danej gminy. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy nowelizującej *„studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.”* W związku z powyższym prowadzenie obecnej analizy jest ograniczone w zakresie wnioskowanych zmian do studium, ze względu na brak podstawy prawnej do jego ewentualnych zmian oraz dostosowanie zapisów ewentualnie procedowanych planów miejscowych do polityki przestrzennej określonej w studium, ograniczone terminem jego wygaśnięcia.

Możliwość przeprowadzenia niniejszej analizy w odniesieniu do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ustawodawca zawarł w art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r, poz. 1688) zapewniając iż *„Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmieniających niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmieniającej 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”*.

Rada Gminy Kołbiel podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, biorąc pod uwagę w szczególności ich zgodność z wymogami ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania zmierzające do sporządzenia zmiany.

## 2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY KOŁBIEL

### 2.1. POŁOŻENIE

Gmina Kołbiel jest gminą wiejską, położoną w środkowej części województwa mazowieckiego, w powiecie otwockim, przylegając do jego wschodniej granicy. Graniczy od północy z gminą Wiązowna i Mińsk Mazowiecki, od wschodu z gminą Siennica, od południowego wschodu z gminą Pilawa, od południowego-zachodu z gminą Osieck oraz od zachodu z gminą Celestynów. Powierzchnia gminy wynosząca 106 km<sup>2</sup> stanowi około 17% powierzchni powiatu otwockiego. W centralnej części gminy położona jest wieś Kołbiel stanowiąca lokalny ośrodek usługowy oraz siedzibę władz administracyjnych gminy. Miejscowość leży w odległości 40 km od śródmieścia Warszawy. W promieniu 15 km od miejscowości Kołbiel znajdują się mniejsze miasta: od północno – zachodniej strony ośrodek powiatowy Otwock, od północy Mińsk Mazowiecki, od północno – wschodniej strony miasto Siennica oraz od południa miasto Osieck. Pozostałe miejscowości (sołectwa) leżące w gminie Kołbiel to: Antoninek, Bocian, Borków, Chrosna, Chrzęszczówka, Człekówka, Dobrzyniec, Gadka, Głupianka, Gózd, Karpiska, Kąty, Lubice, Nowa Wieś, Oleksin, Podgórzno, Radachówka, Rudno, Rudzienko, SęPOCHÓW, Skorupy, Siwianka, Sufczyn, Stara Wieś Druga, Teresin, Władzin i Wola Sufczyńska.

Atutem gminy jest położenie na przecięciu istotnych traktów komunikacyjnych. Przez jej obszar przebiegają drogi krajowe: trasa ekspresowa nr S17 i droga krajowa DK50. Pierwszy szlak relacji Warszawa – Lublin – Zamość – Hrebennie – granica państwa łączy stolicę kraju z polsko – ukraińskim przejściem granicznym. Droga krajowa nr 50 relacji Ciechanów – Sochaczew – Góra Kalwaria – Mińsk Mazowiecki – Ostrów Mazowiecka pełni głównie funkcję tranzytowej obwodnicy Warszawy. Oba odcinki obsługują w dużej mierze ruch międzynarodowy. Ponadto transport kolejowy zapewnia towarowa linia kolejowa Krusze – Mińsk Mazowiecki – Pilawa oraz pasażerska linia kolejowa Warszawa – Pilawa – Dęblin – Lublin.

Gmina Kołbiel to teren bardzo atrakcyjny dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej, na co ma wpływ wiele czynników. Gmina zlokalizowana jest w bliskiej odległości od Warszawy, posiada dobrze rozwinięte sieci dróg oraz sieci infrastruktury technicznej (wszystkie miejscowości gminy posiadają sieć wodociągową). Podstawę obecnego układu przestrzennego gminy tworzą dwie, krzyżujące się ze sobą drogi krajowe – nr 50 i nr 17 oraz linie kolejowe nr 7 i nr 13. Budownictwo mieszkalne w gminie rozwijało się przede wszystkim na potrzeby ludności zamieszkującej teren gminy. Jednakże w ostatnich latach obserwuje się rozwój budownictwa mieszkalnego dla potrzeb ludności nie będącej rdzennymi mieszkańcami gminy, ale zamierzającej się osiedlić na jej terenie (głównie są to osoby pracujące w Warszawie).

Teren gminy Kołbiel położony jest w dobrej relacji oraz powiązaniach komunikacyjnych z miastem stołecznym Warszawa. Sprzyja to chęci osiedlania się nowych mieszkańców, jak również jest jednym z czynników warunkujących lokalizację nowych przedsiębiorstw czy usług.

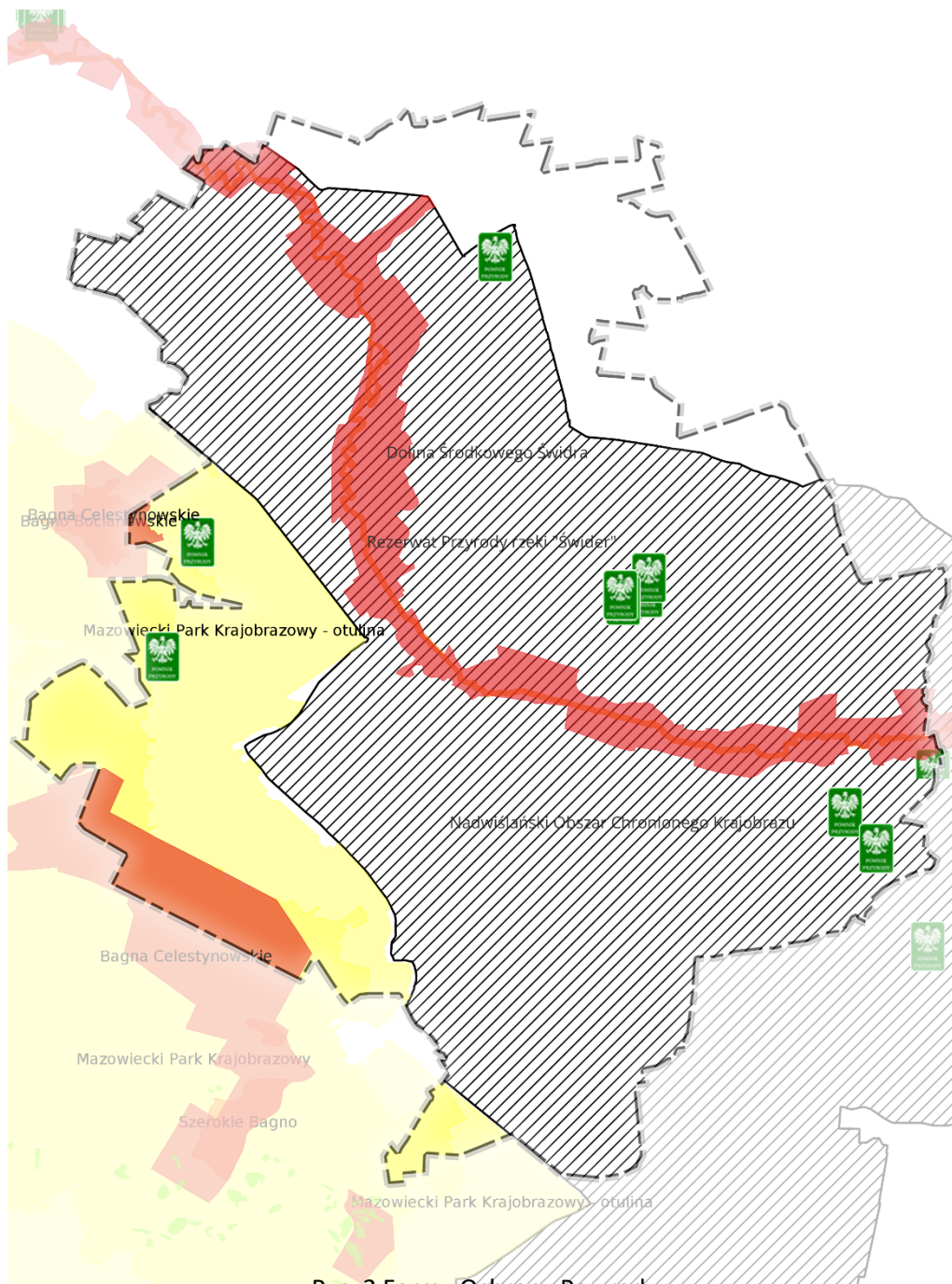


Rys. 1 Podział administracyjny oraz sieć drogowa gminy Koźbiel

Źródło: opracowanie własne

## 2.2. FORMY OCHRONY PRZYRODY

Wysokie walory przyrodniczo-krajobrazowe gminy Kołbiel sprawiły iż ok. 80,6% obszaru objęte zostało formami ochrony przyrody. Gmina niemal w całości leży w zasięgu Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, jej północno – zachodnia część położona jest na terenie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego oraz jego otuliny. Na terenie gminy znajdują się jeszcze rezerwat przyrody rzeki „Świder”, obszar Natura 2000 „Dolina Środkowego Świdra” oraz obszar Natura 2000 „Bagna Celestynowskie”.



Rys. 2 Formy Ochrony Przyrody

Źródło: opracowanie własne

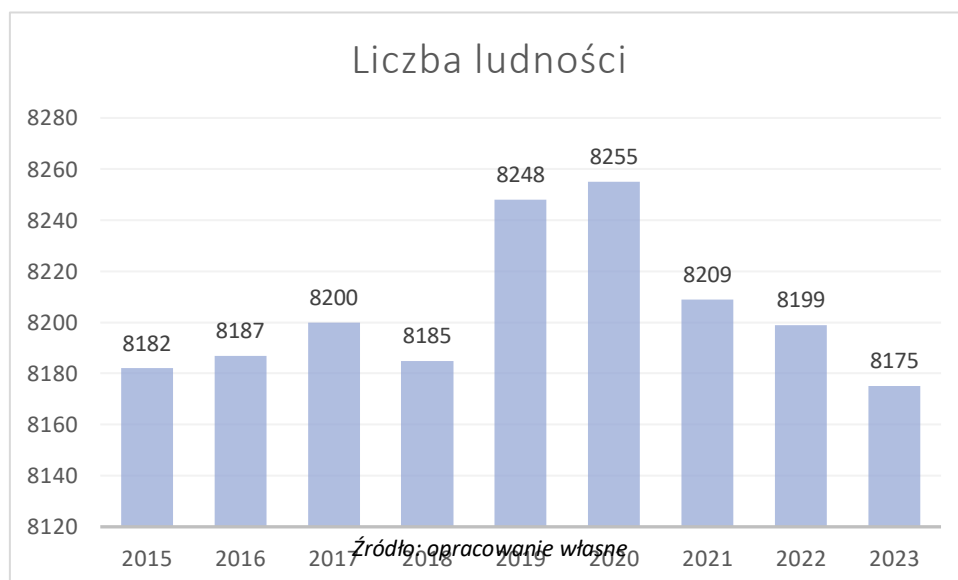
### 3. ANALIZA DEMOGRAFICZNA GMINY

Prognozowanie demograficzne jest jednym z elementów planowania potrzeb i możliwości rozwoju gminy, zwłaszcza w kontekście realizacji zadań publicznych dotyczących zaspokajania potrzeb lokalnej społeczności. Ocena aktualnej sytuacji demograficznej oraz prognoza przyszłego stanu i struktury ludności w granicach gminy Koźbiel daje podstawę do określenia potrzeb mieszkaniowych, a co za tym idzie potrzeb rozwoju nowej infrastruktury technicznej i społecznej w gminie.

Liczba ludności gminy Koźbiel na koniec 2023 r. według faktycznego miejsca zamieszkania wynosiła 8175 osób. W porównaniu do 2015r. liczba ludności jest mniejsza o 7 osób. Największy przyrost liczby ludności odnotowano w latach 2019-2020, gdzie w 2019 r. ogólna liczba ludności w gminie wynosiła 8248, a w 2020 roku wzrosła do aż 8255 osób. W ciągu kolejnych 3 lat dynamika wzrostu populacji w gminie znacznie spadła, kolejno w latach 2021 r. – 8209 osób, 2022 r. – 8199 osób. Drastyczny spadek liczby ludności w tych latach wiąże się między innymi z pandemią COVID-19, jak również ze stabilizacją ruchu naturalnego w gminie oraz migracjami na jej terenie. Zjawisko obniżania liczby ludności na terenie gminy należy monitorować, gdyż stale utrzymujący się spadek może mieć wpływ na zahamowanie rozwoju gospodarczego gminy.

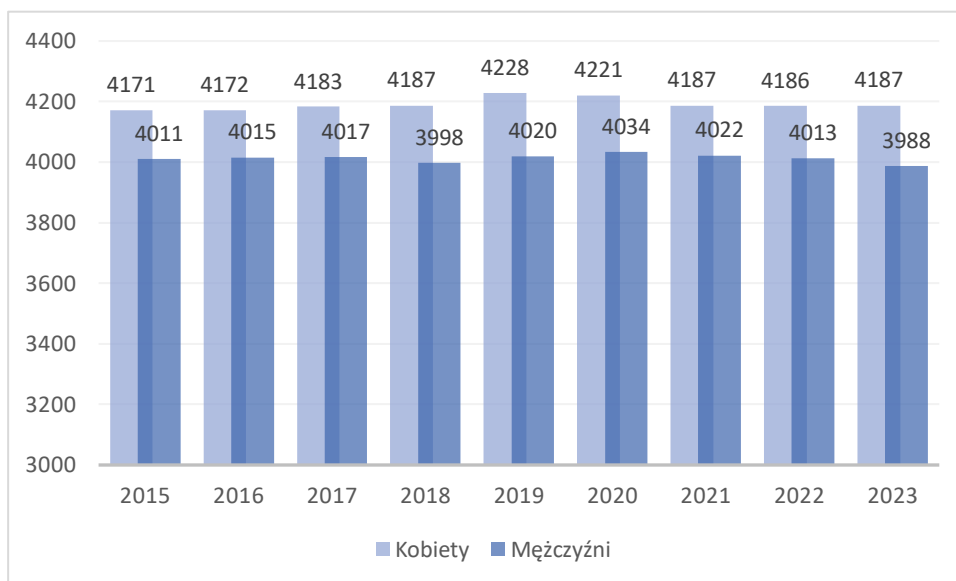
Gęstość zaludnienia w gminie wynosi 77 os/km<sup>2</sup> i jest znacznie niższa niż średnia gęstość zaludnienia w powiecie otwockim, która wynosi 206 os/km<sup>2</sup> oraz niższa niż gęstość zaludnienia w kraju, która wynosi 123 os/km<sup>2</sup>.

Wykres 1. Liczba ludności gminy w latach 2015-2023



Wykres 2. Liczba ludności z uwzględnieniem płci





Źródło: opracowanie własne

Według prognozy GUS w roku 2030 ludność gminy Koźbiel wyniesie 8148 osób, natomiast w 2040r. będzie to już tylko 7849 osób (dane na podstawie prognozy demograficznej udostępnionej przez GUS w sierpniu 2023r.). Ludność gminy względem roku 2023 zmniejszy się zatem o 27 osób do 2030r. oraz o aż 326 osób do 2040r. Niekorzystna prognoza demograficzna gminy wynika głównie ze zjawiska tzw. „starzenia się społeczeństwa”. Mała liczba osób w wieku przedprodukcyjnym oraz stosunkowo wysoka liczba osób w wieku produkcyjnym w perspektywie kilkunastu najbliższych lat spowoduje zmniejszenie liczby ludności na terenie gminy oraz zjawisko stagnacji demograficznej gminy. Sytuacja ta może ulec jeszcze pogorszeniu w przypadku dalszego obniżenia wskaźnika przyrostu naturalnego. W związku z powyższym prognozowany spadek liczby ludności gminy Koźbiel może ulec pogłębieniu, co w efekcie może spowodować trudne do zatrzymania procesy demograficzne.

Głównym działaniem gminy w celu zahamowania powyższych procesów powinny być działania skupione przede wszystkim na wzroście rozwoju gospodarczego oraz poprawie warunków mieszkaniowych poprzez rozwój usług publicznych jak również zachęcanie inwestorów do lokalizacji inwestycji na terenie gminy. W związku z położeniem gminy na przecięciu głównych szlaków komunikacyjnych oraz tras kolejowych staje się ona atrakcyjna dla przedsiębiorców, chcących zlokalizować swoją inwestycję na terenie gminy Koźbiel. Priorytetem powinno być zatem przygotowanie odpowiedniego zaplecza terenowego dla lokalizacji przemysłu bądź usług. Działania takie powinny ograniczać następujące niekorzystne zjawiska demograficzne, jednak w związku z prognozowaną sytuacją demograficzną w całym kraju zjawisko recesji oraz zahamowania wzrostu gospodarczego jest trudne do zatrzymania oraz wymaga transformacji oraz wymiany pokoleniowej.

#### 4 .OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWANIU MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, służącym ustaleniu przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określeniu sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, kształtującym wraz z innymi przepisami sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

W latach 2017-2023 na terenie gminy Kołbiel, uchwalone zostały :

- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Rudno w rejonie drogi gminnej Rudno – Oleksin, Uchwała XXXIX/322/2018 z dnia 22 czerwca 2018r. Plan o łącznej powierzchni ok. 6,5 ha, wyznacza tereny zabudowy przemysłowej o symbolu PU, obejmujące tereny przemysłu, składów magazynów i usług.
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla części sołectw Człkówka, Skorupy, Stara Wieś Druga w rejonie drogi krajowej nr 50 – część A. Uchwała Nr XLII/342/2018 z dnia 12 października 2018r. Plan o łącznej powierzchni 25,5 ha wprowadza tereny zabudowy przemysłowej o symbolu PU, obejmujące tereny składów, magazynów i usług.
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla części sołectw Człkówka, Skorupy, Stara Wieś Druga w rejonie drogi krajowej nr 50 – część B. Uchwała Nr IV/32/2019 z dnia 25 lutego 2019r. Plan o łącznej powierzchni 24 ha wprowadza tereny zabudowy przemysłowej o symbolu PU, obejmujące tereny składów, magazynów i usług.
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla części sołectw Człkówka, Skorupy, Stara Wieś Druga w rejonie drogi krajowej nr 50 – część C. Uchwała Nr IV/33/2019 z dnia 25 lutego 2019r. Plan o łącznej powierzchni 9,6 ha wprowadza tereny zabudowy przemysłowej o symbolu PU, obejmujące tereny składów, magazynów i usług.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Gadka w rejonie ulicy Spokojnej. Uchwała VI/51/2019 z dnia 29 maja 2019r. Plan o łącznej powierzchni 0,21 ha dotyczy sprostowania poprzednich zapisów miejscowego planu uniemożliwiających rozbudowę istniejącej zabudowy oraz wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MN.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Rudzienko w rejonie ulicy Osiedlowej. Uchwała VI/52/2019 z dnia 29 maja 2019r. Plan o łącznej powierzchni 1,39 ha dotyczy zmiany rysunku starego planu polegającej na usunięciu nieistniejącego przebiegu linii energetycznej, która uniemożliwiała uzyskanie pozwolenia na budowę oraz wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MN i tereny zabudowy usługowej o symbolu U.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kołbiel w rejonie skrzyżowania dróg krajowych nr 17 i 50. Uchwała X/70/2019 z dnia 22 października 2019r. Uchwała o łącznej powierzchni 6,5 ha wprowadza tereny zabudowy

przemysłowej o symbolu PU, obejmujące tereny przemysłu, składów magazynów i usług, częściowo uchylony w zakresie doprowadzenia do spójności części tekstowej z częścią graficzną bez konieczności stwierdzenia nieważności całej jednostki terenowej, przy zachowaniu komunikatywności pozostałej części uchwały. Stwierdzenie takie prowadzi do zgodności ustaleń planu miejscowego do obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych odnoszących się do sieci gazowych (na podstawie rozstrzygnięcia nadzorczego Nr WNP-I.4131.195.2019.JF Wojewody Mazowieckiego z dnia 27 listopada 2019r.).

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Chrosna. Uchwała XVIII/131/2020 z dnia 2 października 2020r. Plan o łącznej powierzchni 0,64 ha wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług o symbolu MNU, w miejsce uprzednich terenów UK – usług kultury, które nie dopuszczały zabudowy mieszkaniowej.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kąty i Chrzęszczówka w rejonie ulicy Strażackiej. Uchwała XVIII/132/2020 z dnia 2 października 2020r. Plan o łącznej powierzchni 0,8 ha wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej o symbolu MN, MNU oraz U, gdyż uprzednio obowiązujący plan nie dopuszczał zabudowy mieszkaniowej.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Rudzienko w rejonie ulicy Piaskowej. Uchwała nr XVIII/133/2020 z dnia 2 października 2020r. Plan o łącznej powierzchni 0,6 ha wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdyż uprzednio obowiązujący plan miejscowy na terenach RPU nie dopuszczał zabudowy mieszkaniowej.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Człkówka i Karpiska w rejonie ulicy Wspólnej, Lotników i Szkolnej. Uchwała nr XX/146/2020 z dnia 11 grudnia 2020r. Miejscowy plan o łącznej powierzchni 41,3 ha wprowadza tereny budowlane: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, usług, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług, teren otwarty: wód powierzchniowych śródlądowych – rowy, a także tereny komunikacji: dróg publicznych klasy zbiorczej i dojazdowej, dróg wewnętrznych. Plan miejscowy powstał w celu polepszenia procesu inwestycyjnego i rozwoju społeczno-gospodarczego, zlokalizowany jest w zasięgu dostępu do podstawowych usług publicznych, jak również dobrej komunikacji zarówno drogowej jak i kolejowej.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Człkówka – część dz. ew. nr 139/4. Uchwała nr XXIX/195/2021 z dnia 25 października 2021r. Miejscowy plan o łącznej powierzchni 1,04 ha wprowadza tereny zabudowy przemysłowej o symbolu PU, obejmujące tereny składów, magazynów i usług.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kołbiel w rejonie ulic Rynek, Spacerowej, Kościuszki, Traugutta, Piaskowej, Strażackiej, Akacyjowej, Szkolnej i Nauczycielskie. Uchwała nr XLVI/297/2023 z dnia 9 marca 2023r. Celem planu o łącznej powierzchni 13,7 ha jest usystematyzowanie zabudowy w centrum

miejsowości Kołbiel oraz wprowadzenie przeznaczenia zgodnie z obecnym użytkowaniem terenu.

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Rudzienko. Uchwała nr XLVI/298/2023 z dnia 9 marca 2023r. Miejscowy plan o łącznej powierzchni 17,23 ha wprowadza tereny zabudowy przemysłowej o symbolu P, obejmujące teren przemysłu, tereny lasów o symbolu L oraz tereny komunikacji o symbolu KDD.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Nowa Wieś. Uchwała nr XLVI/2999/2023 z dnia 9 marca 2023r. Celem planu o łącznej powierzchni 5,32 ha jest usystematyzowanie zabudowy oraz wprowadzenie przeznaczenia terenu zgodnie z obecnym użytkowaniem terenu. Plan wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o symbolu MNW, tereny zabudowy zagrodowej o symbolu RZM, tereny usługowe U oraz tereny zabudowy przemysłowej o symbolu P, tereny zieleni naturalnej o symbolu ZN oraz tereny komunikacji KR.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Sufczyn dla działek ew. nr 349/3, 349/4. Uchwała nr LIII/346/2023 z dnia 24 października 2023r. Miejscowy plan o powierzchni 0,16 ha wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowej o symbolu MNW.

Obecnie na terenie gminy Kołbiel obowiązują 22 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, uchwalone po 1 stycznia 1995r., które przedstawione są w poniższej tabeli. Obejmują one w sumie obszar o powierzchni 10 642 ha – co stanowi 100% powierzchni gminy.

Obecnie na terenie gminy Kołbiel nie procedowane są żadne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Projekty planów sporządzane są przede wszystkim:

- na wniosek mieszkańców o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- w celu zmiany ustaleń dotychczas obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- w celu usystematyzowania zapisów dotychczas obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wprowadzenia zmian w zagospodarowaniu zgodnych ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel;
- w celu wprowadzenia terenów inwestycyjnych, koniecznych do rozwoju gminy Kołbiel.

Tabela 1. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nazwa planu	Uchwała RG		Opublikowana w Dzienniku Urzędowym /z dnia	Pow. [ha]	Udział w powierzchni gminy
		nr	data uchwały			
1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kołbiel - I etap	XXVIII/211/2002	05-03-2002	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 125 poz. 2839 z dnia 14 maja 2002r.	659,45	6,196%
2	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel	XX/142/2005	25-01-2005	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 29 poz. 822 z dnia 2 lutego 2005r.	9982,9	93,804%
3	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kołbiel - działka nr 406/25	XXVI/154/2009	29-10-2009	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 131 poz. 3009 z dnia 6 lipca 2010r.	5,35	0,050%
4	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego w północno-wschodniej części miejscowości Kołbiel	XVI/92/2012	20-04-2012	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 6000 z dnia 21 sierpnia 2012r.	19,37	0,182%
5	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kołbiel	XIV/106/2016	15-03-2016	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 3249 z dnia 7 kwietnia 2016r.	20,65	0,194%
6	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Rudno	XVII/124/2016	17-06-2016	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 7178 z dnia 29 lipca 2016r.	7,36	0,069%
7	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Rudno w rejonie drogi gminnej Rudno-Oleksin	XXXIX/322/2018	22-06-2018	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 6841 z dnia 5 lipca 2018r.	6,55	0,062%
8	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części sołectw Człekówka, Skorupy, Stara Wieś Druga w rejonie drogi krajowej nr 50 - część A	XLII/342/2018	12-10-2018	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 10346 z dnia 30 października 2018r.	25,44	0,239%
9	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części sołectw Człekówka, Skorupy, Stara Wieś Druga w rejonie drogi krajowej nr 50 - część B	IV/32/2019	25-02-2019	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 2885 z dnia 4 marca 2019r.	23,93	0,225%
10	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części sołectw Człekówka, Skorupy, Stara Wieś Druga w rejonie drogi krajowej nr 50 - część C	IV/33/2019	25-02-2019	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 2886 z dnia 4 marca 2019r.	9,6	0,090%

Lp.	Nazwa planu	Uchwała RG		Opublikowana w Dzienniku Urzędowym /z dnia	Pow. [ha]	Udział w powierzchni gminy
		nr	data uchwały			
11	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Gadka w rejonie ulicy Spokojnej	VI/51/2019	29-05-2019	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 8581 z dnia 10 lipca 2019r.	0,21	0,002%
12	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Rudzienko w rejonie ulicy Osiedlowej	VI/52/2019	29-05-2019	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 8582 z dnia 10 lipca 2019r.	1,39	0,013%
13	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kołbiel w rejonie skrzyżowania dróg krajowych nr 17 i 50	X/70/2019	22-10-2019	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12343 z dnia 31 października 2019r.	6,54	0,061%
14	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Chrosna	XVIII/131/2020	02-10-2020	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 10326 z dnia 13 października 2020r.	0,64	0,006%
15	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Katy i Chrząszczówka w rejonie ulicy Strażackiej	XVIII/132/2020	02-10-2020	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 10327 z dnia 13 października 2020r.	0,8	0,008%
16	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Rudzienko w rejonie ulicy Piaskowej	XVIII/133/2020	02-10-2020	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 10328 z dnia 13 października 2020r.	0,6	0,006%
17	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Człkówka i Karpiska w rejonie ulicy Wspólnej, Lotników i Szkolnej	XX/146/2020	11-12-2020	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 562 z dnia 21 stycznia 2021r.	41,27	0,388%
18	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Człkówka - część dz. ew. nr 139/4	XXIX/195/2021	25-10-2021	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 9347 z dnia 2 listopada 2021r.	1,04	0,010%
19	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kołbiel w rejonie ulic Rynek, Spacerowej, Kościuszki, Traugutta, Piaskowej, Strażackiej, Akacjowej, Szkolnej i Nauczycielskie	XLVI/297/2023	09-03-2023	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 3608 z dnia 23 marca 2023r.	13,7	0,129%
20	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Rudzienko	XLVI/298/2023	09-03-2023	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 3609 z dnia 23 marca 2023r.	17,23	0,162%

Lp.	Nazwa planu	Uchwała RG		Opublikowana w Dzienniku Urzędowym /z dnia	Pow. [ha]	Udział w powierzchni gminy
		nr	data uchwały			
21	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Nowa Wieś	XLVI/299/2023	09-03-2023	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 3610 z dnia 23 marca 2023r.	5,32	0,050%
22	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Sufczyn dla działek ew. nr 349/3, 349/4	LIII/346/2023	24-10-2023	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 14311 z dnia 13 grudnia 2023r.	0,16	0,002%
Razem					10 642	100,000%

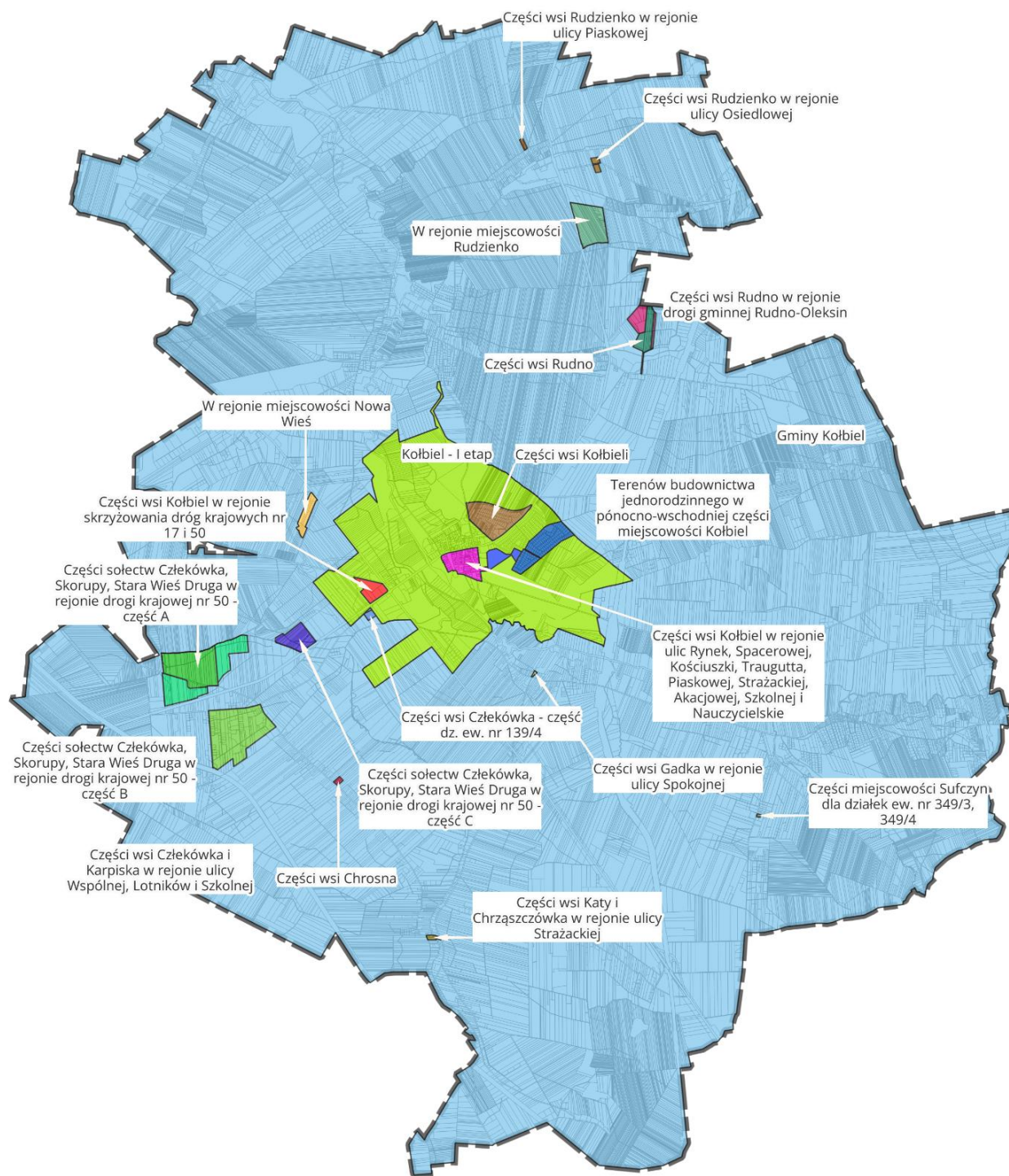
*Źródło: opracowanie własne*

Gmina Kołbiel, jak wynika z powyższego zestawienia w 100% pokryta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a zmiany planów zagospodarowania wynikają głównie z potrzeby rozwoju gminy oraz wprowadzania terenów przeznaczonych do zainwestowania, zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego związane są również z koniecznością uporządkowania zabudowy na terenach, które w dotychczas obowiązującym planie jej nie dopuszczały.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel z 2005r. został opracowany w skali 1:10 000, w związku z czym istnieją miejsca, które pomimo wszelkiej staranności przy wykonywaniu niniejszego planu zostały błędnie sklasyfikowane, dlatego gmina dokłada wszelkich starań w celu usystematyzowania zabudowy oraz wprowadzenia przeznaczenia terenów zgodnie z użytkowaniem i nie ograniczających rozwoju zabudowy.

Zasięg obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kołbiel, obrazuje przedstawiona poniżej mapa.

W latach 2017-2023 na terenie gminy Kołbiel zostało uchwalonych 16 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących zarówno wprowadzenie nowych terenów przesyłowych oraz usystematyzowanie zabudowy mieszkaniowej na terenach, które jej nie dopuszczały.



Rys. 3 Zasięg obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Źródło: opracowanie własne



## 5. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego organy gminy wydają w przypadku braku obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poza obszarami objętymi obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, polityka przestrzenna gminy realizowana jest poprzez wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie muszą być zgodne z ustaleniami studium. Prowadzi to do częściowej dezaktualizacji ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w szczególności w zakresie terenów otwartych nieprzeznaczonych pod zabudowę.

Obszar gminy Kołbiel w 100% powierzchni pokryty jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Powoduje to, że w analizowanym okresie nie wydano żadnej decyzji o warunkach zabudowy, a jednocześnie nie wydano żadnej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

## 6. ANALIZA WNIOSKÓW O ZMIANĘ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

W omawianym okresie 2017-2023 wpłynęły 92 wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nadesłane wnioski są analizowane pod kątem zasadności przystąpienia do zmiany planu miejscowego oraz pod kątem zgodności z obowiązującym studium.

Tabela 2. Zestawienie wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Lp.	WNIOSEK DOTYCZY	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	SUMA
		Liczba złożonych wniosków								
1	Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami	2	0	5	9	4	9	9	15	53
2	Zabudowy zagrodowej	0	0	1	1	0	1	0	0	3
3	Zabudowy usługowej	0	1	0	0	1	0	0	1	3
4	Zabudowy rekreacyjnej	1	0	0	0	3	1	2	3	10
5	Zabudowy przemysłowo-magazynowej	1	2	1	2	0	11	4	1	22
6	Dolesienia	0	0	1	0	0	0	0	0	1
<b>RAZEM</b>		<b>4</b>	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>8</b>	<b>22</b>	<b>15</b>	<b>20</b>	<b>92</b>

Źródło: opracowanie własne

Powyższe zestawienie uwzględnia również część wniosków złożonych w 2016 r. Są to wnioski, których nie uwzględniono w uprzednio przeprowadzonej ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania

przestrzennego gminy Kołbiel przyjętej Uchwałą Nr XIV/105/2016 Rady Gminy Kołbiel z dnia 15 marca 2016r.

Prawie wszystkie wnioski dotyczyły zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel z 2005r., kilka wniosków dotyczyło także zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kołbiel – I etap z 2002r.

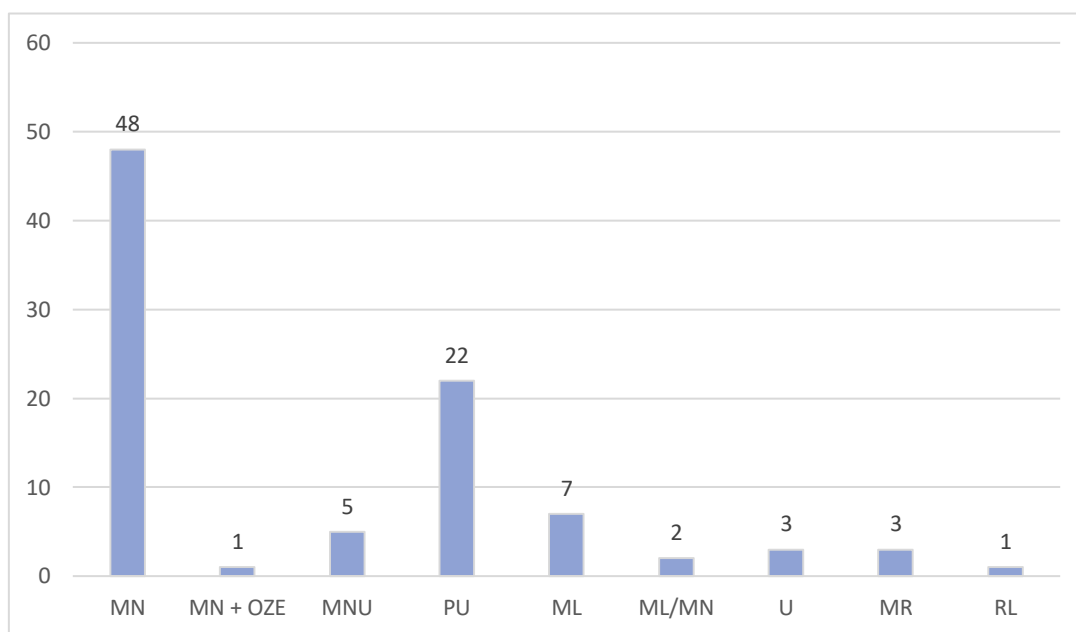
Wnioskowano o zmiany następujących plan miejscowych planów:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel <Uchwała Nr XX/142/2005 z dnia 25.01.2005r. Rady Gminy Kołbiel (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 29, poz. 822 z dnia 2.02.2005r.)>
  - Bocian – 4 wnioski,
  - Borków – 3 wnioski,
  - Chrosna – 5 wniosków,
  - Chrząszczówka – 1 wniosek,
  - Człękówka – 5 wniosków,
  - Dobrzyniec – 5 wniosków,
  - Gadka – 4 wnioski,
  - Głupianka – 3 wnioski,
  - Karpiska – 5 wniosków,
  - Kąty – 2 wnioski,
  - Lubice – 10 wniosków,
  - Nowa Wieś – 2 wnioski,
  - Oleksin – 1 wniosek,
  - Podgórzno – 2 wnioski,
  - Radachówka – 9 wniosków,
  - Rudno – 4 wnioski,
  - Rudzienko – 7 wniosków,
  - Sępochów – 4 wnioski,
  - Siwianka – 3 wnioski,
  - Sufczyn – 7 wniosków,
  - Władzin – 1 wniosek,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kołbiel – I etap <Uchwała Nr XXVIII/211/2002 Rady Gminy Kołbiel z dnia 05.03.2002r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 125, poz. 2839 z dnia 14.05.2002r.)>
  - Kołbiel – 6 wniosków,

Pośród wszystkich wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (92 wnioski) większość (48 wniosków) dotyczyła zmiany przeznaczenia terenów na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), 1 wniosek dotyczył zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością lokalizacji elektrowni słonecznej (MN+OZE), 5 wniosków dotyczyło zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MNU), 22 wnioski zabudowy przemysłowej, magazynowej, usługowej (PU), 7 wniosków zabudowy rekreacyjnej (ML), 2 wnioski zabudowy

rekreacyjnej bądź zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ML/MN), 3 wnioski zabudowy usługowej (U), 3 zabudowy zagrodowej (MR) oraz 1 wniosek dotyczył przeznaczenia terenu na dolesienia (RL). Wnioski o zmianę przeznaczenia rozporoszone są niemal po całym obszarze gminy.

Wykres 3. Wnioski o zmianę przeznaczenia w planie miejscowym wg. funkcji.



Źródło: opracowanie własne

Z analizy wniosków o sporządzenie planów miejscowych wynika, że zdecydowana większość z nich dotyczy przeznaczenia dotychczasowych gruntów rolnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub zabudowę mieszkaniową z funkcją usługową oraz z przeznaczeniem pod zabudowę przemysłową. Uwzględnienie ich i sporządzenie miejscowych planów dla wszystkich tych obszarów nie jest realne z uwagi na:

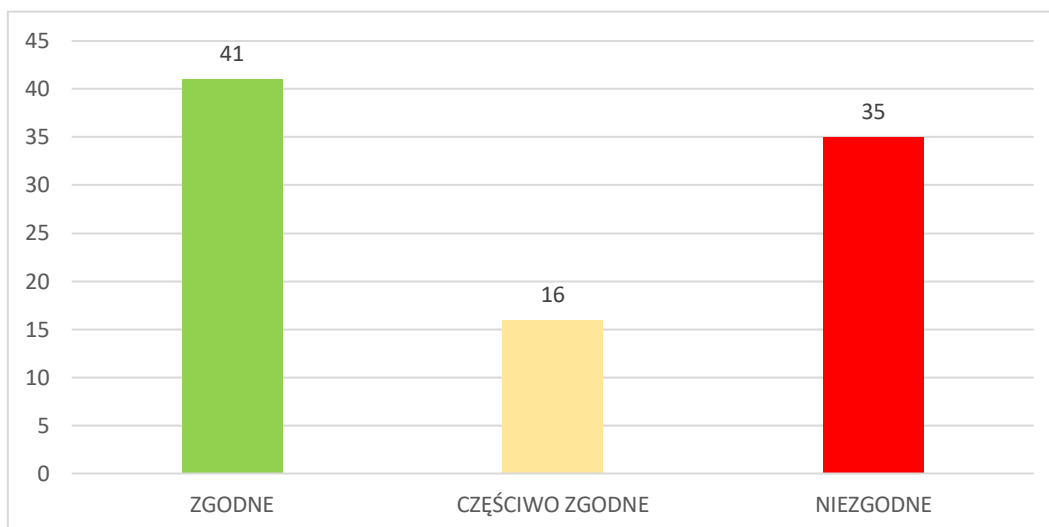
- Konieczność zarezerwowania środków w budżecie gminy oraz innych jednostek na opracowanie projektów planów i na realizację podstawowej infrastruktury technicznej na tych obszarach,
- Społeczne i komunikacyjne skutki wynikające z realizacji nowej zabudowy na terenach odległych od terenów już zabudowanych,
- wyznaczanie kolejnych terenów budowlanych poza obszarami zurbanizowanymi nie jest zalecane ze względu na rozpraszanie zabudowy, co skutkuje dla gminy dodatkowymi wydatkami na rozbudowę układu komunikacyjnego oraz budowę nowej infrastruktury technicznej; ponadto zabudowa rozproszona wpływa negatywnie na walory krajobrazowe i przyrodnicze gminy;

Wskazane jest uwzględnienie w pierwszej kolejności wniosków:

- Dotyczących terenów położonych w sąsiedztwie istniejącej infrastruktury technicznej, będącej w dobrym stanie technicznym i posiadającej rezerwy techniczne,
- Mających na celu rozwiązanie starych, nawarstwiających się problemów,

- Zgodnych z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Wykres 4. Zgodność złożonych wniosków o zmianę miejscowego planu ze studium

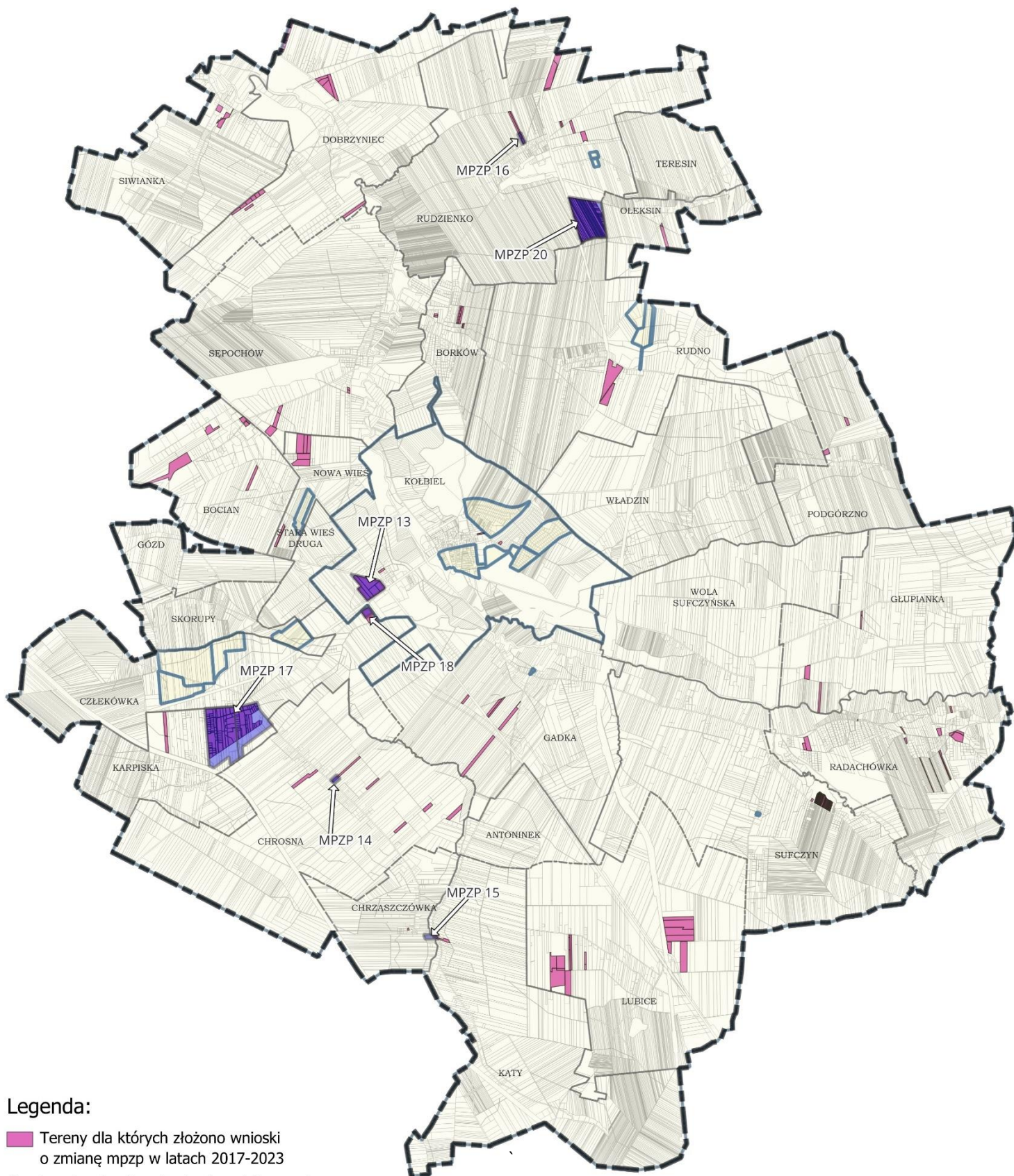


Źródło: opracowanie własne

Analiza zgodności wnioskowanej zmiany planów miejscowych z ustaleniami obowiązującego studium pozwoliła na wyróżnienie kategorii wniosków: zgodne (41 wniosków), częściowo zgodne (16 wniosków) oraz niezgodne (35 wniosków) z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel. Dla wniosków, które nie wykazują zgodności ze studium, podczas uchwalania planu ogólnego będzie możliwość złożenia wniosku o uwzględnienie postulowanego przeznaczenia.

W analizowanym okresie 12 wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało uwzględnionych pozytywnie, w wyniku czego uchwalono 7 planów miejscowych:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kołbiel w rejonie skrzyżowania dróg krajowych nr 17 i 50 – MPZP 13,
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Człkówka - część dz. ew. nr 139/4 – MPZP 18,
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Człkówka i Karpiska w rejonie ulicy Wspólnej, Lotników i Szkolnej – MPZP 17,
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Rudzienko w rejonie ulicy Piaskowej – MPZP 16,
5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Katy i Chruszczówka w rejonie ulicy Strażackie – MPZP 15,
6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Chrosna – MPZP 14,
7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Rudzienko – MPZP 20.



**Legenda:**

- Tereny dla których złożono wnioski o zmianę mpzp w latach 2017-2023
- Granice obowiązujących planów miejscowych
- Zasięg miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2017-2023 na podstawie złożonych wniosków
- Granice działek ewidencyjnych

Rys.4 Rozmieszczenie przestrzenne wniosków o zmianę planów miejscowych oraz miejscowe plany uchwalone na podstawie złożonych wniosków.

Źródło: opracowanie własne

## 7. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Przeanalizowano zgodność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy określającymi wymogi, zasady i warunki sporządzania planów.

Przy analizowaniu aktualności planów wzięto pod uwagę w szczególności:

- Sposób i zaawansowanie wdrożenia ustaleń planu,
- Problemy wynikające z ich realizacji,
- Wniesienie wniosku o zmianę planu,
- Zmiany w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- Zmiany w przepisach innych ustaw i rozporządzeń oraz ich wpływ na miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Z przeprowadzonych analiz wynika że dwa z 22 obowiązujących na terenie gminy Kołbiel miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostało sporządzonych w trybie i zgodnie z przepisami ówczesnie obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kołbiel - I etap z 2002 r. oraz Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel z 2005 r.).

Pozostałe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego opracowano w trybie aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obecnie funkcjonująca ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz ustawa z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r, poz. 1688) ściśle określa wymagany zakres planu miejscowego oraz rodzaj i skalę map wykorzystywanych do sporządzania tego planu (art. 15 i 16 ustawy).

Z przeprowadzonej analizy wynika oczywista zależność, że im wcześniej zatwierdzony został plan, tym zgodność z wymogami aktualnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest mniejsza. Jest to zrozumiałe ze względu na fakt, że dwa z miejscowych planów sporządzone zostały na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, która nie obowiązywała do określania tyłu wymogów, zasad i warunków, co ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust. 2 określa katalog ustaleń obowiązkowych do wskazania w planie). Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – plany miejscowe obowiązujące w dniu wejścia w życie nowych przepisów i uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. – zachowują swoją ważność. Brak w planie miejscowym określonych kategorii ustaleń ze względu na podstawę prawną

sporządzania danego planu nie może być podstawą do stwierdzenia nieważności i nieaktualności planu.

Z przepisów art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą naruszać ustaleń planu ogólnego a do czasu jego uchwalenia jednak nie później niż do 31 grudnia 2025r. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel. W czasie do uchwalenia planu ogólnego, ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Analizując obowiązujące na terenie gminy Kołbiel miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pod kątem ich zgodności z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stwierdzono, że przeznaczenie terenu określone w planach miejscowych nie narusza ustaleń studium.

Z dniem 31 października 2020 r. weszły w życie przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące tworzenia, prowadzenia, aktualizacji i udostępniania zbiorów danych przestrzennych. Jednostki samorządu terytorialnego są zobowiązane do tworzenia cyfrowych danych przestrzennych dla aktów planowania przestrzennego (APP), w przypadku gminy Kołbiel obowiązek ten dotyczy zarówno miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie aktualnego Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021 r. poz. 2404) wykonane zostały: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Rudzienko, Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Nowa Wieś oraz Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Sufczyn dla działek ew. nr 349/3, 349/4 przyjęte w 2023r. Pozostałe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, za wyjątkiem planu miejscowego przyjętego na podstawie ówczynie obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym zostały uchwalone na podstawie wcześniej obowiązującego Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 poz. 2404).

Na podstawie przeprowadzonych analiz określa się, że:

- niemal wszystkie plany sporządzone są na mapach w skali wymaganej przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. w skali 1:1 000 (Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel sporządzony został w skali 1:10 000 ze względu na duży obszar opracowania, obejmujący całą gminę z wyłączeniem miejscowości Kołbiel oraz Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wsi Kołbiel – I etap, sporządzony w skali 1:2 000 oraz 1:5 000, zatwierdzony na mocy ówczynie obowiązujących przepisów);

- zakres ustaleń planów miejscowych zawiera się w wymaganiach zapisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określonych w art. 15;
- realizacja ustaleń części planów jest uzależniona od zapewnienia w budżecie gminy niezbędnych środków do wykupu gruntów pod planowane drogi oraz do ich realizacji i wykonania sieci infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenów inwestycyjnych. Należy zapewnić środki na realizację inwestycji ujętych w obowiązujących planach i należących do zadań własnych gminy,
- wszystkie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wymagają utworzenia danych przestrzennych poprzez tworzenie, prowadzenie, aktualizację i udostępnianie zbiorów danych przestrzennych,
- przeanalizowania i ewentualnej korekty zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wymagają plany miejscowe, których granice wchodzą w zasięgi obszarów zagrożenia powodziowego wskazanych na mapach zagrożenia i ryzyka powodziowego.

Zmiany w systemie planowania wprowadzone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (DZ. U. z 2023r., poz. 1688) nie wprowadzają istotnych zmian z zakresu planu miejscowego. Zmiany dotyczą głównie wskaźników i parametrów urbanistycznych, natomiast pozostałe zmiany dotyczące treści planu miejscowego, załączników oraz uzasadnienia są przede wszystkim funkcją uzupełniającą. Główną zmianą jest zmiana trybu uchwalania planu miejscowego, w zakresie stwierdzenia przez Radę Gminy zgodności uchwalanego planu miejscowego z planem ogólnym po wygaśnięciu studium. Rada Gminy również nie rozstrzyga o sposobie nieuwzględnionych uwag, które stanowią raport do uzasadnienia zgodnie z art. 17 pkt 14.

Zgodnie z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (DZ. U. z 2023r., poz. 1688) *1. Dotychczasowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują moc na danym obszarze do dnia wejścia w życie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na tym obszarze i mogą być zmieniane.*

Z powyższego zapisu wynika, iż sama zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest podstawą do stwierdzenia nieważności obowiązujących planów miejscowych, pomimo iż niejednokrotnie tryb i zasady ich sporządzania różnią się od aktualnych wymogów sporządzania planów miejscowych.



## 8. WIELOLETNIA PROGNOZA SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obecna sytuacja planistyczna w gminie z uwagi na pełne pokrycie gminy Kołbiel miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego pozwala w uzasadnionych przypadkach jedynie wprowadzać zmiany planów. Na terenie gminy wyznaczone są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej oraz zabudowy rekreacyjnej, głównie wzdłuż tras komunikacyjnych oraz w kompleksach zabudowy. Jednakowoż nawet na terenie rolnym, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dopuszczona jest lokalizacja zabudowy zagrodowej na głębokość do 150m od drogi. Wyznaczone są również tereny zabudowy przemysłowej, tereny szeroko rozumianych usług, tereny leśne, tereny infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji. Wskazane są również formy ochrony przyrody oraz stanowiska archeologiczne i ochrony konserwatorskiej.

Położenie gminy na przecięciu dwóch głównych szlaków komunikacyjnych, w zasięgu węzła drogowego 'Kołbiel' sprawia, że teren gminy jest miejscem atrakcyjnym zarówno dla lokalizacji przedsiębiorstw, strefy usługowej oraz co za tym idzie osiedlania się mieszkańców.

W związku z niepokojącymi trendami demograficznymi działania gminy skupione być powinny przede wszystkim na zatrzymaniu mieszkańców gminy, zachęcaniu do osiedlania się na terenie gminy Kołbiel nowych mieszkańców oraz zapewnieniu nie tylko miejsc pracy ale również podstawowych usług z sektora publicznego jak również prywatnego.

Istotnym czynnikiem do rozwoju gminy jest wyznaczanie stref inwestycyjnych, co na terenie gminy sukcesywnie jest wprowadzane. W ostatnich latach działania planistyczne gminy skupione były przede wszystkim na uchwalaniu planów miejscowych wyznaczających tereny przemysłowe, magazynowe oraz usługowe. Działania takie podejmowane były zarówno na wniosek Inwestora oraz z inicjatywy własnej gminy. Pozwala to zaspokoić potrzeby konkretnych przedsiębiorców, planujących stworzyć miejsca pracy oraz zapewnić rezerwy terenowe dla ewentualnych inwestorów szukających odpowiednich miejsc do lokalizacji własnych inwestycji.

Wieloletni program sporządzania planów miejscowych wskazuje kierunki działania i nie uwzględnia doraźnych zmian dokumentów planistycznych. Jako obszar możliwych prac planistycznych określa się całą gminę. Dokładne określenie granic planów miejscowych lub ich zmian, nastąpi w uchwałach Rady Gminy w sprawie przystąpienia do sporządzenia planów miejscowych lub ich zmian, których podjęcie będzie poprzedzone analizami zasadności i możliwości sporządzenia planu miejscowego bądź jego zmiany. Analizy powinny uwzględniać między innymi potrzeby społeczne, złożone wnioski, potrzeby inwestycyjne gminy, istniejące uwarunkowania, obowiązujące przepisy prawne, a także możliwości finansowe gminy. Sporządzania planów bądź ich zmian będzie więc zależne od faktycznego zapotrzebowania, występujących uwarunkowań i realnych możliwości.

W razie wystąpienia rzeczywistych potrzeb realizacyjnych, musi być przeprowadzona ocena zasadności przystąpienia do opracowania zmiany planu miejscowego dla danego terenu i podjęta odpowiednia uchwała przez Radę Gminy w Kołbieli. Granice obszarów objętych zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny zostać opracowane w oparciu o analizę powiązań funkcjonalnych i strukturalnych, infrastrukturalnych i komunikacyjnych oraz uwarunkowań ekofizjograficznych i powiązań przyrodniczych. W pierwszej kolejności powinny być opracowane zmiany na terenach przylegających do obszarów już zainwestowanych, gdzie istniejąca infrastruktura komunikacyjna i techniczna umożliwia wprowadzenia zagospodarowania zgodnego ze studium.

Możliwe jest sporządzanie nowych planów miejscowych i ich zmian na podstawie obowiązującego studium do dnia utraty mocy studium, jeśli ogłoszono o terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu przed dniem utraty mocy studium. Jednakże, po wejściu w życie planu ogólnego, sporządzanie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bądź ich zmiany będzie odbywać się na podstawie planu ogólnego.

## 9. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Podstawowym dokumentem kształtującym politykę przestrzenną gminy jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel zostało przyjęte Uchwałą Nr X/70/2015 Rady Gminy Kołbiel z dnia 17 listopada 2015r. i aktualizowane Uchwałą Nr XXXVI/289/2018 Rady Gminy Kołbiel z dnia 23 marca 2018r. oraz Uchwałą Nr XXXVIII/310/2018 Rady Gminy Kołbiel z dnia 28 maja 2018r. oraz Uchwałą Rady Gminy Kołbiel Nr XLIX/322/2023 z dnia 22 czerwca 2023r.

W obowiązującym Studium wskazuje się na działania mające wpływ na rozwój gminy Kołbiel, do których w szczególności zaliczyć należy:

- Wyznaczenie nowych obszarów rozwojowych dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej.
- Wyznaczenie nowych obszarów dla rozwoju funkcji produkcyjnych, składów, magazynów i usług, które stwarzają możliwość lokalizacji nowych firm i zakładów, tworzących miejsca pracy i przyczyniające się do rozwoju gospodarczego gminy.
- Wyznaczanie nowych obszarów rozwoju usług, umożliwiające rozwój gminy Kołbiel.
- Wyznaczenie obszarów dla rozwoju funkcji rekreacyjnej, wykorzystując na te funkcje tereny położone w sąsiedztwie naturalnych obszarów przyrodniczych, wykorzystujących do wypoczynku formy ochrony przyrody zlokalizowane na terenie gminy.

- Dodatkowo studium wskazuje obszar szczególnego zagrożenia powodziowego, na terenie którego lokalizacja nowej zabudowy jest niemożliwa.

Aktualne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy sporządzone zostało w oparciu o przepisy obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obowiązujące Studium zostało opracowane na podstawie uchylonego rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w większości uwzględnia jednak aspekty prawne, które powinny być w nim zawarte zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Od wejścia w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzono wiele zmian, w tym odnoszących się do studium. Największe zmiany wprowadziła Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, która zmieniła znaczące kwestie w przepisach odnoszących się do aktów planowania przestrzennego. Zgodnie z tą nowelizacją ustawy obowiązujące studium zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, lecz nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r. Możliwa jest również zmiana studium dotycząca wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wyłącznie lokalizacji inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju. Obecnie nie ma już możliwości zmiany studium w innym zakresie. Do dnia utraty mocy studium możliwe jest uchwalanie planów miejscowych lub ich zmian na podstawie studium.

## 10. ANALIZA WNIOSKÓW DOTYCZĄCYCH ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

W omawianym okresie wpłynęło 26 wniosków o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel, które przedstawiono w poniższej tabeli. Ze względu na zmianę przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i terminem wygaśnięcia studium razem z końcem 2025 r. analiza wniosków ograniczona jest jedynie do zbadania zapotrzebowania na postulowane przeznaczenie.

Tabela 3. Zestawienie wniosków o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Lp.	WNIOSEK DOTYCZY	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	SUMA
		Liczba złożonych wniosków								
1	Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami	0	0	0	0	0	10	0	1	11
2	Zabudowy usługowej	0	0	0	0	1	0	0	0	1
4	Zabudowy rekreacyjnej	0	0	0	0	0	0	2	2	4
5	Zabudowy przemysłowo-magazynowej	0	1	0	0	0	7	1	1	10
<b>RAZEM</b>		<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>17</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>26</b>

Źródło: opracowanie własne

Większość wniosków o zmianę przeznaczenia terenów w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dotyczy przeznaczenia gruntów na tereny mieszkaniowe oraz tereny przemysłowe.

Z uwagi na zmianę przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zastąpienia studium planem ogólnym do 31 grudnia 2025r. bądź wcześniej jeżeli gmina uchwali plan ogólny, nie ma możliwości na podstawie przeanalizowanych wniosków, wprowadzenia zmian w obecnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel. Rozwiązaniem ewentualnego uwzględnienia złożonych wniosków może być przedstawienie ich podczas uchwalania planu ogólnego, do którego gmina Kołbiel planuje przystąpić w 2024r.

Rygorystyczne przepisy warunkujące wyznaczenie w planie ogólnym stref funkcjonalnych związanych m.in. z mieszkalnictwem, spowodują zapewne ograniczenie powierzchni obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w obowiązującym studium, które nie zostały wyznaczone w obowiązujących planach miejscowych.

## 11. PODSUMOWANIE

Gmina Kołbiel może poszczycić się czytelnym i przejrzystym schematem działań kształtujących przestrzeń i stojących na straży przestrzegania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Realizuje w ten sposób ustawowe zadania władztwa planistycznego na terenie gminy, co potwierdza pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w 100%.

Obowiązujące miejscowe plany uchwalane były w różnych stanach prawnych. Część z nich wymagać może aktualizacji, w tym uszczegółowienia zapisów planów miejscowych, co jednak nie powoduje ich nieważności.

Głównym zadaniem gminy w związku ze zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (DZ. U. z 2023r., poz. 1688) jest uchwalenie planu ogólnego. W związku ze skomplikowaną procedurą uchwalania tego planu, obszarem, który obejmie teren całej gminy oraz wyznaczeniem ściśle określonych stref funkcjonalnych należy podjąć jak najszybsze działania zmierzające do uchwalenia planu ogólnego, aby nie przekroczyć wyznaczonego ustawą terminu.

Plan ogólny zweryfikuje potrzeby rozwojowe gminy Koźbiel, a następnie na jego podstawie będą sporządzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zgodnie z funkcjami terenu oraz przeznaczeniem wskazanym w planie ogólnym.

## UZASADNIENIE

Przedłożony projekt uchwały realizuje dyspozycję art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 poz. 977 ze zm.), zgodnie z którym 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, przy czym 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. z 2023 r. 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. Ponadto zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy nowelizującej ustawę planistyczną, studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kołbiel w latach 2017-2023”, zawierająca ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel, dla której w dniu 7 marca 2024 r. uzyskano pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, jest załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel zostało przyjęte Uchwałą Nr X/70/2015 Rady Gminy Kołbiel z dnia 17 listopada 2015 r. i aktualizowane Uchwałą Nr XXXVI/289/2018 Rady Gminy Kołbiel z dnia 23 marca 2018 r. oraz Uchwałą Nr XXXVIII/310/2018 Rady Gminy Kołbiel z dnia 28 maja 2018 r. oraz Uchwałą Nr XLIX/322/2023 Rady Gminy Kołbiel z dnia 22 czerwca 2023 r.. Studium sporządzono zgodnie z zapisami obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nieobowiązującego rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które zostało zastąpione rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Jednakże, obowiązujące Studium uwzględnia w większości aspekty prawne z aktualnie obowiązującego rozporządzenia.

W chwili obecnej na obszarze gminy Kołbiel obowiązują dwadzieścia dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Zajmują one całą powierzchnię gminy (100%). Dwa z obowiązujących planów miejscowych, obejmujących miejscowości Kołbiel oraz gminę Kołbiel, uchwalono na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, pozostałe plany uchwalono na podstawie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zachodzące zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz przemiany społeczno-gospodarcze mogą powodować dezaktualizację ustaleń zawartych w studium i planach miejscowych. Art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymaga, aby co najmniej raz w czasie kadencji Rada Gminy otrzymała wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Analiza, przedstawiona w dokumencie stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, wskazuje na aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel, aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel w zakresie zadań i celów jakim mają służyć oraz częściową nieaktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel w zakresie zgodności z wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku uznania planu ogólnego (studium) lub planów miejscowych za nieaktualne, w całości lub w części, Rada Gminy podejmuje działania, o których mowa w art. 27 ustawy, tj. przystępuje do sporządzania zmiany planu ogólnego (studium) lub planu miejscowego w takim trybie, w jakim są one uchwalane. Oznacza to wymóg przeprowadzenia procedury określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zatem zmiana planu ogólnego (studium) lub planu miejscowego wymagać będzie podjęcia przez Radę Gminy odpowiedniej uchwały i zarezerwowania środków finansowych w budżecie gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

**Robert Mazek**