

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W KOWALEWIE POMORSKIM**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie oraz obowiązujących planów miejscowych dla terenów miasta i gminy Kowalewo Pomorskie za okres od 2019 – 2023 roku.**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (T.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 572, poz. 1463 i poz.1688) oraz art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739) w związku 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), po zapoznaniu się z przedłożonymi przez Burmistrza Miasta Kowalewo Pomorskie wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Kowalewo Pomorskie, uchwala się, co następuje,

§1. Przyjąć przedłożoną przez Burmistrza Miasta Kowalewo Pomorskie Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Kowalewo Pomorskie, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§2. Uznać za aktualne obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie uchwalone Uchwałą Nr XLVII/380/22 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 25 sierpnia 2022 r.

§3. Uznać za aktualne obowiązujące na terenie miasta i gminy Kowalewo Pomorskie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z wykazem zawartym w Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i miasta Kowalewo Pomorskie, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§4. Zobowiązać Burmistrza Miasta Kowalewo Pomorskie do monitorowania zachodzących zmian w procesie rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie i w miarę potrzeb do opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kowalewa Pomorskiego.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739) 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 w oparciu o 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, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin.

Obowiązek wykonania powyższej analizy co najmniej raz w czasie trwania kadencji rady wynika z treści art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739).

Analiza sporządzona przez Burmistrza Kowalewa Pomorskiego została pozytywnie zaopiniowana przez Gminną Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną protokołem z dnia 12.03.2024 r. Wyniki analizy Burmistrz przekazuje co najmniej raz w okresie kadencji Radzie Miejskiej, celem podjęcia uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Na podstawie przeprowadzonej analizy (w oparciu o obowiązujące przepisy dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego, przepisy odrębne) stwierdzono, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie uchwalone Uchwałą Nr XLVII/380/22 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 25 sierpnia 2022 r. jest aktualne.

Ponadto, dokonano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Kowalewa Pomorskiego w zakresie aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stwierdzając ich aktualność.

Biorąc pod uwagę powyższe podjęcie uchwały jest celowe i uzasadnione.

**Burmistrz Kowalewo Pomorskie**

**ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR.....  
RADY MIEJSKIEJ W KOWALEWIE POMORSKIM  
Z DNIA .....**

**ANALIZA ZMIAN  
W ZAGOSPODAROWANIU  
PRZESTRZENNYM  
MIASTA I GMINY  
KOWALEWO POMORSKIE  
od 2019 r. do 2023 r.**



**LUTY 2024 R.**

## **OPRACOWANIE:**

**AWJ Wojciech Jaworski**

ul. Jarmużowa 3, 85-410 Bydgoszcz

e-mail: a.kujath.jaworska@awj.net.pl

NIP 554-103-69-92

**mgr inż. architekt Agnieszka Kujath-Jaworska**

/posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650)/.

## **SPIS TREŚCI:**

	<b>strona</b>
<b>I. WSTĘP</b>	<b>3</b>
<b>II. ANALIZA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY KOWALEWO POMORSKIE</b>	<b>5</b>
<b>III. ANALIZA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCYCH NA TERENIE MIASTA I GMINY KOWALEWO POMORSKIE</b>	<b>6</b>
<b>IV. ANALIZA - DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY ORAZ DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO NA TERENIE MIASTA I GMINY KOWALEWO POMORSKIE 2019-2023</b>	<b>17</b>
<b>V. PODSUMOWANIE – WNIOSKI KOŃCOWE</b>	<b>28</b>

# I. WSTĘP

## 1. PODSTAWA PRAWNA

Analizę wykonano na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.)

### ***Wypis z przepisów***

Art. 32. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

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.

Należy podkreślić, iż pojęcie „planu ogólnego” wprowadziła 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).

W związku z faktem, iż jest to nowy stan prawny, należy odnieść się do przepisów przejściowych, które regulują zapisy ww. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

### ***Wypis z przepisów***

Art. 64 ust. 2 ww. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw:

Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy 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, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.

Art. 65 ust. 1 ww. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw:

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 oparciu o przywołane przepisy przejściowe należy zauważyć, że w analizowanej kadencji organów samorządu terytorialnego nie obowiązywały plany ogólne, zatem w niniejszej analizie należy odnieść się do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Podkreślenia wymaga jednak fakt, iż w związku z ww. przepisami przejściowymi, gmina powinna opracować plan ogólny do 31 grudnia 2025 r. W przeciwnym razie nie będzie mogła realizować polityki przestrzennej na terenie gminy (m.in. uchwalanie planów miejscowych, wydawanie decyzji o warunkach zabudowy).

## **2. MATERIAŁY**

Spis materiałów wykorzystanych do analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Kowalewo Pomorskie:

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie uchwalone Uchwałą Nr XLVII/380/22 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 25 sierpnia 2022 r.;
2. Rysunek studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie uchwalonego uchwałą, j.w.;
3. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Kowalewo Pomorskie;
4. Wykaz podjętych uchwał w sprawie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Kowalewo Pomorskie;
5. Wykaz wydanych decyzji o warunkach zabudowy na terenie miasta i gminy Kowalewo Pomorskie (2019 r.-2023 r.);
6. Wykaz wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenie miasta i gminy Kowalewo Pomorskie (2019 r.-2023 r.).

## **II. ANALIZA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY KOWALEWO POMORSKIE.**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zwane dalej „studium” jest dokumentem planistycznym, określającym politykę jej rozwoju przestrzennego. Studium nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Studium jest prawem wewnętrznym gminy wiążącym władzę oraz podporządkowane jej organy i jednostki, w podejmowanych decyzjach w zakresie działań dotyczących polityki przestrzennej na terenie gminy dla realizacji określonych celów.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie zostało uchwalone Uchwałą Nr XLVII/380/22 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 25 sierpnia 2022 r.

### **WNIOSKI:**

Przyjęte w studium kierunki określają politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz ustalenia strategii rozwoju gminy. Wykonując zadania własne w zakresie zagospodarowania przestrzennego, gmina powinna stosować zasadę zrównoważonego rozwoju w koegzystencji ze środowiskiem przyrodniczym i dążyć do optymalnego wykorzystania jego walorów w celu wzrostu dochodów wszystkich mieszkańców gminy.

Na podstawie przeprowadzonej analizy (w oparciu o obowiązujące przepisy dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego) należy stwierdzić, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie jest obowiązujące i aktualne. Założone cele rozwoju, przyjęte ogólne kierunki rozwoju struktury miasta i gminy oraz zapisy studium są w pełni aktualne i umożliwiają prowadzenie dalszej aktywnej polityki przestrzennej.

Podkreślenia wymaga fakt, iż zgodnie z Art. 65 ust. 1 ww. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Studium obowiązywać będzie do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r. (o ile ustawodawca nie zmieni tego terminu). Gmina nie ma już prawnej możliwości podjęcia żadnych działań w zakresie opracowania nowego studium lub nawet jego częściowej zmiany. W chwili obecnej kluczowym będzie podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy.

### **III. ANALIZA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODROWANIA PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCYCH NA TERENIE MIASTA I GMINY KOWALEWO POMORSKIE**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi podstawę planowania przestrzennego w gminie. Zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest aktem prawa miejscowego. Przy sporządzaniu planów miejscowych wiążące są ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, pod rygorem nieważności planu.

#### **1. WYKAZ OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE MIASTA I GMINY KOWALEWO POMORSKIE**

*/dane Urzędu Miejskiego w Kowalewie Pomorskim/*

- 1) Zmiana m.p.o.z.p. gminy Kowalewo Pom. w części dot. działki nr 23/2 / wieś Dylewo.**  
UCHWAŁA NR XV/113/96 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 24 maja 1996 r.  
PRZEZNACZENIE: stacja paliw,  
POWIERZCHNIA: 1,9 ha,  
SKALA RYSUNKU: 1:10 000,  
REALIZACJA: teren wykorzystany zgodnie z funkcją.



- 2) Zmiana m.p.o.z.p. gminy Kowalewo Pom. w części dot. działek 114/1, 114/3, 114/4 we wsi Elzanowo.**  
UCHWAŁA NR XVII/127/96 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 10 sierpnia 1996 r.  
PRZEZNACZENIE: zabudowa usługowo – rzemieślnicza, usługi związane z komunikacją samochodową,  
POWIERZCHNIA: 2,8 ha,  
SKALA RYSUNKU: 1:10 000,  
REALIZACJA: teren nie wykorzystany zgodnie z funkcją.
- 3) Zmiana m.p.o.z.p. gminy Kowalewo Pom. w części dot. działki nr 74 / wieś Borówno.**  
UCHWAŁA NR XVII/128/96 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 10 sierpnia 1996 r.  
PRZEZNACZENIE: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,  
POWIERZCHNIA: 5,22 ha,  
SKALA RYSUNKU: 1:10 000,  
REALIZACJA: teren wykorzystany zgodnie z funkcją.
- 4) Zmiana w m.o.p.z.p. miasta Kowalewa Pom. w części dot. działki nr 11.**  
UCHWAŁA NR XXVIII/214/98 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 11 marca 1998 r.  
PRZEZNACZENIE: przepompownia ścieków,  
POWIERZCHNIA: 0,18 ha,  
SKALA RYSUNKU: 1:1000,  
REALIZACJA: teren wykorzystywany zgodnie z funkcją /nie wykorzystany w całości/.
- 5) Zmiana w m.o.p.z.p. miasta Kowalewa Pom. w części działki nr 139/2.**  
UCHWAŁA NR II/16/98 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 19 listopada 1998 r.  
PRZEZNACZENIE: stacja red. pom. II,  
POWIERZCHNIA: 0,085 ha,  
SKALA RYSUNKU: 1:1000,  
REALIZACJA: teren nie wykorzystany – przeznaczenie tereny nieaktualne (stację wykonano w innym miejscu).
- 6) Zmiana w m.o.p.z.p. gminy Kowalewo Pom. w części obejmującej działki nr 7/5 i 7/6 położone we wsi Wielka Łąka.**  
UCHWAŁA NR XXIX/309/2001 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 13 czerwca 2001 r.  
PRZEZNACZENIE: teren pod cmentarz,  
POWIERZCHNIA: 0,4184 ha,  
SKALA RYSUNKU: 1:1000,  
REALIZACJA: teren wykorzystywany zgodnie z funkcją /nie wykorzystany w całości/.

- 7) **Zmiana m.p.z.p. osiedla „Brodnickiego” w Kowalewie Pom, w części obejmującej obszar działek położonych w obrębie ewidencyjnym miasta Kowalewa Pom. /działki nr geodezyjne: 50, 51, 52/1, 52/2, 52/3, 53/ i obszarze ewidencyjnym Frydrychowo działki nr geodezyjne: 18, 19, 20/4, 20/1, 11/2.**

/zmiana planu w zakresie 11 ha w obszarze ewidencyjnym Frydrychowo – zgodnie z pkt. 25 niniejszego wykazu).

UCHWAŁA NR XXXI/327/01 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 24 października 2001 r.

PRZEZNACZENIE: tereny pod zabudowę mieszkaniową z możliwością prowadzenia usług, tereny pod infrastrukturę techniczną,

POWIERZCHNIA: 7,12 ha (pozostała po zmianie),

SKALA RYSUNKU: 1:1000,

REALIZACJA: teren wykorzystywany zgodnie z funkcją.

- 8) **Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Kowalewo Pom. w części dot. działki nr 84/6, położonej w obrębie ewidencyjnym Frydrychowo.**

UCHWAŁA NR XXXII/344/01 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 29 listopada 2001 r.

PRZEZNACZENIE: tereny usługowe,

POWIERZCHNIA: 1,34 ha,

SKALA RYSUNKU: 1:1000,

REALIZACJA: teren wykorzystany zgodnie z funkcją.

- 9) **Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kowalewa Pomorskiego w części dotyczącej działek o numerach geodezyjnych 159 i 160 (02 obręb ewidencyjny) w Kowalewie Pom.**

UCHWAŁA NR XXXIX/380/02 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 11 września 2002 r.

PRZEZNACZENIE: tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

POWIERZCHNIA: 0,4 ha,

SKALA RYSUNKU: 1:2000,

REALIZACJA: teren wykorzystywany zgodnie z funkcją.

- 10) **Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kowalewa Pom. w części dot. działki nr geodez. 171/5 (obręb ewidencyjny 04).**

UCHWAŁA NR VII/64/03 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 23 czerwca 2003 r.

PRZEZNACZENIE: tereny pod usługi /handel/,

POWIERZCHNIA: ok. 0,05 ha,

SKALA RYSUNKU: 1:2000,

REALIZACJA: teren w całości wykorzystany zgodnie z funkcją.

**11) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kowalewo Pom. w części dotyczącej działek nr 83/2, 78, 84/1 i 90 (obręb ewidencyjny nr 03) – położony pomiędzy ul. Działkową a Mikołaja z Ryńska.**

UCHWAŁA NR XVII/140/04 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 1 grudnia 2004 r.

PRZEZNACZENIE: tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

POWIERZCHNIA: ok. 5 ha,

SKALA RYSUNKU: 1:1000,

REALIZACJA: teren wykorzystywany zgodnie z funkcją (większa część).

**12) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kowalewo Pomorskie dla części jednostki strukturalnej Zapluskowęsy i części 01 obrębu ewidencyjnego miasta Kowalewa Pomorskiego.**

UCHWAŁA Nr VIII/64/07 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 12 września 2007 r.

PRZEZNACZENIE: pod tereny rolne, tereny o funkcji mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi, tereny produkcyjno – usługowe,

POWIERZCHNIA: ok.15 ha,

SKALA RYSUNKU: 1:1000,

REALIZACJA: teren nie wykorzystywany – brak realizacji.

**13) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kowalewo Pomorskie dla części 04 obrębu ewidencyjnego miasta Kowalewa Pomorskiego.**

UCHWAŁA Nr XIII/ 136/08 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 26 czerwca 2008 r.

PRZEZNACZENIE: funkcja rekreacyjno-sportowa, zabudowa mieszkaniowa z nieuciążliwymi usługami

POWIERZCHNIA: 7,1 ha.

SKALA RYSUNKU: 1:1000.

REALIZACJA: funkcja rekreacyjno-sportowa - teren wykorzystany (Centrum Rekreacji i Sportu – Stadion Miejski), zabudowa mieszkaniowa z nieuciążliwymi usługami - wykorzystywany zgodnie z funkcją.

**14) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kowalewo Pomorskie dla części 01 i 03 obrębu ewidencyjnego miasta Kowalewa Pomorskiego.**

UCHWAŁA Nr XV/ 159/08 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 26 września 2008 r.

PRZEZNACZENIE: zabudowa mieszkaniowa z nieuciążliwymi usługami, zabudowa wielorodzinną, zabudowa usługowo- produkcyjna i tereny pod infrastrukturę,

POWIERZCHNIA: ok. 40 ha,

SKALA RYSUNKU: 1:1000,

REALIZACJA: teren w większej części wykorzystywany pod wskazane funkcje.

**15) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części jednostki strukturalnej Frydrychowo.**

UCHWAŁA Nr XV/158/08 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 26 września 2008 r.

PRZEZNACZENIE: zabudowa mieszkaniowa z usługami nieuciążliwymi, zabudowa wielorodzinna, zabudowa produkcyjno- usługowa,

POWIERZCHNIA: ok. 12 ha,

SKALA RYSUNKU: 1:1000,

REALIZACJA: teren w większej części wykorzystywany pod wskazane funkcje.

**16) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie wsi Nowy Dwór w gminie Kowalewo Pomorskie z przeznaczeniem pod eksploatację kruszywa naturalnego.**

UCHWAŁA Nr X/89/12 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 30 marca 2012 r.

PRZEZNACZENIE: teren eksploatacji kruszywa naturalnego,

POWIERZCHNIA: ok. 1,5 ha,

SKALA RYSUNKU: 1:1000,

REALIZACJA: w trakcie realizacji.

**17) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie wsi Sierakowo i Srebrniki w gminie Kowalewo Pomorskie z przeznaczeniem pod lokalizację elektrowni wiatrowej.**

UCHWAŁA Nr X/97/12 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 30 marca 2012 r.

PRZEZNACZENIE: lokalizacja elektrowni wiatrowych, zabudowa zagrodowa, tereny rolnicze,

POWIERZCHNIA: ok. 56 ha,

SKALA RYSUNKU: 1:2000,

REALIZACJA: teren częściowo wykorzystywany zgodnie z funkcją.

**18) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny położone w obrębie Nowy Dwór gm. Kowalewo Pomorskie.**

UCHWAŁA Nr X/98/12 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 30 marca 2012 r.

PRZEZNACZENIE: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, teren usług i handlu z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren rekreacji indywidualnej – zabudowa letniskowa, teren gruntów rolnych z zabudową zagrodową, teren eksploatacji kruszywa naturalnego wraz z drogami technologicznymi, po okresie eksploatacji przeznaczony do rekultywacji – zalesienia, zazielenienia lub utworzenia zbiornika wodnego dla funkcji rekreacyjnej, ogólnodostępnej zieleni urządzonej i rekreacji z dopuszczeniem usług obsługi turystów, teren leśny,

POWIERZCHNIA: ok. 110 ha,

SKALA RYSUNKU: 1:2000,

REALIZACJA: teren częściowo wykorzystywany zgodnie z funkcją.

**19) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie wsi Frydrychowo w gminie Kowalewo Pomorskie z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-rzemieślniczą, zabudowę handlowo-usługową oraz funkcję rolniczą.**

UCHWAŁA Nr XI/110/ 12 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 14 czerwca 2012 r.

PRZEZNACZENIE: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej mieszkaniowo-rzemieślniczej, zabudowy handlowo-usługowej oraz funkcji rolniczej,

POWIERZCHNIA: ok. 86 ha,

SKALA RYSUNKU: 1:1000

REALIZACJA: teren częściowo wykorzystywany zgodnie z funkcją.

**20) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie wsi Mlewiec, Srebrniki, Mariany, Sierakowo w gminie Kowalewo Pomorskie z przeznaczeniem pod lokalizację elektrowni wiatrowych.**

UCHWAŁA Nr XIII/139/12 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 21 września 2012 r.

PRZEZNACZENIE: lokalizacja elektrowni wiatrowych, zabudowa zagrodowa, tereny rolnicze,

POWIERZCHNIA: ok. 400 ha,

SKALA RYSUNKU: 1:2000,

REALIZACJA: teren częściowo wykorzystywany zgodnie z funkcją.

**21) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie wsi Mlewiec, Srebrniki, Wielkie Rychnowo w gminie Kowalewo Pomorskie z przeznaczeniem pod lokalizację elektrowni wiatrowych.**

UCHWAŁA Nr XVII/179/13 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 25 marca 2013 r.

PRZEZNACZENIE: lokalizacja elektrowni wiatrowych, zabudowa zagrodowa tereny rolnicze,

POWIERZCHNIA: ok. 430 ha,

SKALA RYSUNKU: 1:2000,

REALIZACJA: teren częściowo wykorzystywany zgodnie z funkcją.

**22) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w 03 obrębie ewidencyjnym miasta Kowalewa Pomorskiego.**

UCHWAŁA Nr XIX/205/13 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 19 sierpnia 2013 r.

PRZEZNACZENIE: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, tereny pod infrastrukturę techniczną, teren zieleni parkowej z towarzyszącą zabudową usług nieuciążliwych i komunikacją pieszo-rowerową,

POWIERZCHNIA: ok. 7,7 ha,

SKALA RYSUNKU: 1:1000,

REALIZACJA: teren częściowo wykorzystywany zgodnie z funkcją.

**23) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części jednostki strukturalnej Kiełpiny, gmina Kowalewo Pomorskie.**

UCHWAŁA Nr XX/216/13 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 9 października 2013 r.

PRZEZNACZENIE: teren usług sportu i rekreacji, tereny leśne.

POWIERZCHNIA: ok. 6,0 ha.

SKALA RYSUNKU: 1:1000.

REALIZACJA: zrealizowany /strzelnica sportowa/.

**24) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Szewa i wsi Pruska Łąka w gminie Kowalewo Pomorskie,**

UCHWAŁA Nr XXV/250/14 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 19 marca 2014 r.

PRZEZNACZENIE: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy zagrodowej, tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, teren zieleni parkowej oraz infrastruktura techniczna,

POWIERZCHNIA: ok. 197 ha,

SKALA RYSUNKU: 1:2000,

REALIZACJA: częściowo w trakcie realizacji.

**25) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Frydrychowo w gminie Kowalewo Pomorskie.**

Przedmiotowy plan stanowi zmianę w części o pow. ok. 11,1 ha „Zmiany m.p.z.p. osiedla „Brodnickiego” w Kowalewie Pom, w części obejmującej obszar działek położonych w obrębie ewidencyjnym miasta Kowalewa Pom. /działki nr geodezyjne: 50, 51, 52/1, 52/2, 52/3, 53/ i obszarze ewidencyjnym Frydrychowo działki nr geodezyjne: 18, 19, 20/4, 20/1, 11/2 / - plan wymieniony w pkt 7 ww. wykazu obowiązujących mpzp na terenie miasta i gminy Kowalewo Pomorskie.

UCHWAŁA Nr XXIX/289/14 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 24 września 2014 r.

PRZEZNACZENIE: podstawowe jako tereny przemysłowe oraz tereny usług komercyjnych,

POWIERZCHNIA: ok. 11,1 ha,

SKALA RYSUNKU: 1:1000,

REALIZACJA: realizowany zgodnie z przeznaczeniem.

**26) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie wsi Mlewiec w gminie Kowalewo Pomorskie.**

UCHWAŁA Nr V/28/15 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 11 marca 2015 r.

PRZEZNACZENIE: teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym,

POWIERZCHNIA: 0,30 ha,

SKALA RYSUNKU: 1:1000,  
REALIZACJA: zrealizowany.

**27) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie miejscowości Sierakowo i Zapłuskowęsy w gminie Kowalewo Pomorskie.**

UCHWAŁA Nr VIII/50/15 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 23 września 2015 r.

PRZEZNACZENIE: tereny zabudowy zagrodowej , tereny rolne i tereny pod budowę elektrowni wiatrowych,

POWIERZCHNIA: ok. 184 ha,

SKALA RYSUNKU: 1: 2000,

REALIZACJA: realizacja zgodnie z przeznaczeniem.

**28) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Wielkie Rychnowo w gminie Kowalewo Pomorskie.**

UCHWAŁA Nr XXX/270/18 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 21 marca 2018 r.

PRZEZNACZENIE: teren zabudowy usługowej,

POWIERZCHNIA: ok. 1 ha,

SKALA RYSUNKU: 1:1000,

REALIZACJA: w trakcie realizacji.

**29) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 47/19 w obrębie ewidencyjnym 01 miasta Kowalewo Pomorskie.**

UCHWAŁA Nr XXXII/268/218 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 26 sierpnia 2021 r.

PRZEZNACZENIE: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

POWIERZCHNIA: ok. 1,5 ha,

SKALA RYSUNKU: 1:1000,

REALIZACJA: w trakcie realizacji.

zmiana w części mpzp wymienionego w pkt. 14.

**30) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr ewid. 45/2 położonej w obrębie ewidencyjnym Szewa, gm. Kowalewo Pomorskie.**

UCHWAŁA Nr XXXIX/327 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 24 lutego 2022 r.

PRZEZNACZENIE: teren usług oświaty, kultury, sportu i rekreacji,

POWIERZCHNIA: ok. 0,3 ha,

SKALA RYSUNKU: 1:1000,

REALIZACJA: w trakcie realizacji.

zmiana w części mpzp wymienionego w pkt. 24.

**31) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 98/1 i 98/2 położonych w obrębie ewidencyjnym Sierakowo, gm. Kowalewo Pomorskie.**

UCHWAŁA Nr XLII/357/22 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 28 kwietnia 2022 r.

PRZEZNACZENIE: teren rolnicze,

POWIERZCHNIA: ok. 17 ha,

SKALA RYSUNKU: 1:1000,

REALIZACJA: w trakcie realizacji.

Na terenie miasta i gminy Kowalewo Pomorskie podjęto również jedną uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**2. WYKAZ PODJĘTYCH UCHWAŁ W SPRAWIE SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE MIASTA I GMINY KOWALEWO POMORSKIE**

LP	NAZWA MPZP	NR UCHWAŁY	STOPIEŃ ZAAWANSOWANIA PRAC
3.	Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Sierakowo i Srebrniki, gmina Kowalewo Pomorskie	UCHWAŁA NR LXVIII/516/24 RADY MIEJSKIEJ W KOWALEWIE POMORSKIM Z DNIA 25 STYCZNIA 2024 r.	Nie podjęto prac planistycznych.

*/dane Urzędu Miejskiego w Kowalewie Pomorskim/*

**2. WYKAZ WNIOSKÓW O SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO LUB ICH ZMIANY NA TERENIE MIASTA I GMINY KOWALEWO POMORSKIE**

W okresie analizowanym w latach 2019-2023 złożono 11 wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz 5 wniosków o zmianę studium. Wszystkie osoby wnioskujące zostały poinformowane o wprowadzeniu ich wniosku do rejestru. Wnioski o zmianę studium zostały rozpatrzone w związku z prowadzoną w latach 2019 – 2022 procedurą opracowania nowego studium, nie wszystkie jednak mogły zostać uwzględnione. W zakresie wniosków o sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w okresie analizowanym uwzględniono jeden wniosek - dla terenów położonych w rejonie wsi Sierakowo i Srebrniki w gminie Kowalewo Pomorskie



z przeznaczeniem pod lokalizację elektrowni wiatrowej (uchwalonego uchwałą Nr X/97/12 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 30 marca 2012 r.) – dotyczący działek o nr ewid. 64/2 i 106 obręb Sierakowo. W wyniku przeprowadzonej – zgodnie z Art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 64/2 i 106 w obrębie ewidencyjnym Sierakowo, gm. Kowalewo Pomorskie, podjęto uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Sierakowo i Srebniki, gmina Kowalewo Pomorskie.

## **WNIOSKI**

Aktualnie na terenie miasta i gminy obowiązują łącznie ustalenia 31 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z czego 21 na obszarach wiejskich a 10 na terenie miasta.

Powierzchnia obszaru miasta i gminy, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wynosi ok. 1608 ha, w tym ok. 70 ha w granicy administracyjnej miasta. Oznacza to, że stopień pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wynosi odpowiednio ok. 11,5 % dla obszarów wiejskich i ok. 15,5% dla miasta.

Plany w granicach gminy Kowalewo Pomorskie uchwalane były w latach 1996–2022. Widoczne jest znaczne zróżnicowanie pod względem powierzchni dla planów przygotowanych dla terenu miasta Kowalewo Pomorskie, a tymi regulującymi zagospodarowanie terenu wiejskiego. Dwa największe plany obejmują odpowiednio 430 ha (Uchwała Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim nr XVII/179/13) oraz 400 ha (Uchwała Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim nr XIII/139/12) i zostały przygotowane dla terenów znajdujących się w północno-zachodniej części gminy, w okolicy miejscowości Mlewiec, Srebniki, Mariany i Wielkie Rychnowo. Ustalenia dla tych terenów, poza najczęściej występującymi formami zagospodarowania na terenach wiejskich (R, RM, KDW), przewidują również lokalizację elektrowni wiatrowych. Poza wymienionymi występują jeszcze trzy zwarte, duże obszary, które są objęte mpzp, ale nie znajdują się w mieście ani bezpośrednio do niego nie przylegają. Mowa tutaj o mpzp dla okolic miejscowości Nowy Dwór (m.in. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagospodarowanie rekreacyjno-turystyczne, a także wydobywanie kruszywa), Sierakowo (zabudowa zagrodowa, elektrownie wiatrowe) oraz Szewa (zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna). Wskazane powyżej plany składają się niemal na całe pokrycie terenów wiejskich (pozostają niewielkie plany obejmujące niekiedy kilka działek). W

przypadku miasta Kowalewo Pomorskie oraz terenów bezpośrednio do niego przylegających (głównie obszarów przynależących administracyjnie do miejscowości Frydrychowo) widoczne jest większe zróżnicowanie. Poza terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występują również obszary z przeznaczeniem dla zabudowy wielorodzinnej, zieleni parkowej, przemysłu czy też usług (wraz z usługami publicznymi).

W okresie analizowanym od 2019 r. do 2023 r. Burmistrz Kowalewa Pomorskiego sporządził i przedłożył Radzie Miejskiej w Kowalewie Pomorskim do uchwalenia 3 projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Należy jednak podkreślić, iż priorytetowym zadaniem dla tej kadencji – wynikającym z uchwały Nr XXXIII/298/18 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 15 czerwca 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie oraz obowiązujących planów miejscowych dla terenów miasta i gminy Kowalewo Pomorskie za okres od 2014 – 2018 roku, było opracowanie nowego studium, bowiem sporządzona Analiza zmian wykazała brak aktualności studium.

Wobec powyższego uchwałą Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim nr VII/59/19 z dnia 30 maja 2019 r. przystąpiono do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie, a Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie uchwalono Uchwałą Nr XLVII/380/22 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 25 sierpnia 2022 r.

Warto więc podkreślić, właściwie prowadzoną i konsekwentnie realizowaną politykę gospodarowania przestrzenią. Świadczy to o bardzo dobrej i świadomej realizacji zadań własnych gminy, bowiem zgodnie z art. 3 ust. 1 kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Organ odpowiedzialny za kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy chcąc stać na straży ładu przestrzennego oraz poszanowanie własności wszystkich mieszkańców gminy musi dążyć do stanowienia czytelnego prawa miejscowego z jasno określonym sposobem i warunkami zagospodarowania przestrzennego. Posiadanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla większych obszarowo terenów wpływa także na uproszczenie procedur administracyjnych oraz wzrost atrakcyjności terenów zarówno dla mieszkańców jak i inwestorów.

Podkreślenia wymaga fakt, iż gmina na bieżąco monitoruje i odpowiednio reaguje na ewentualne wnioski dotyczące zmiany w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Analizuje się aktualność obowiązujących, a w przypadku stwierdzenia ich dezaktualizacji podejmuje się działania zmierzające do przywrócenia ich aktualności.

Należy również zwrócić uwagę, na obowiązek cyfryzacji planowania przestrzennego. Cyfryzacja aktów planowania przestrzennego dotyczy tworzenia, aktualizacji i udostępniania danych dotyczących obowiązujących aktów planowania przestrzennego w postaci cyfrowej, w formie danych przestrzennych. Dane te tworzone są w jednolitym dla całego kraju standardzie. Dzięki temu możliwy jest dostęp do wiarygodnej, kompletnej oraz aktualnej informacji o planowanym zagospodarowaniu przestrzennym w trybie on-line. Od 31 października 2020 r. obowiązują przepisy Rozdziału 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.). Przepisy te nakładają na organy właściwe do sporządzania projektów aktów planowania przestrzennego obowiązek tworzenia cyfrowych danych planistycznych w podstawowym zakresie (obejmującym granicę aktu planowania przestrzennego - APP). Zgodnie z obowiązującymi przepisami załącznikiem do uchwały przyjmującej akt planowania przestrzennego są dane przestrzenne. Obowiązek utworzenia cyfrowych danych przestrzennych dotyczy wszystkich obowiązujących aktów planowania przestrzennego. Zbiór danych przestrzennych dla aktów planowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Kowalewo Pomorskie znajduje się na portalu voxly pod adresem: <http://www.voxly.pl/kowalewo-pomorskie>.

#### **IV. ANALIZA - DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY ORAZ DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO NA TERENIE MIASTA I GMINY KOWALEWO POMORSKIE od 2019 r. do 2023 r.**

Zgodnie z art. 50. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku – w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z art. 59 ww. ustawy zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymaga ustalenia w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków (art. 61 ww. ustawy):

- 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 ust. 5, 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;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

## 1. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY LATA 2019-2023

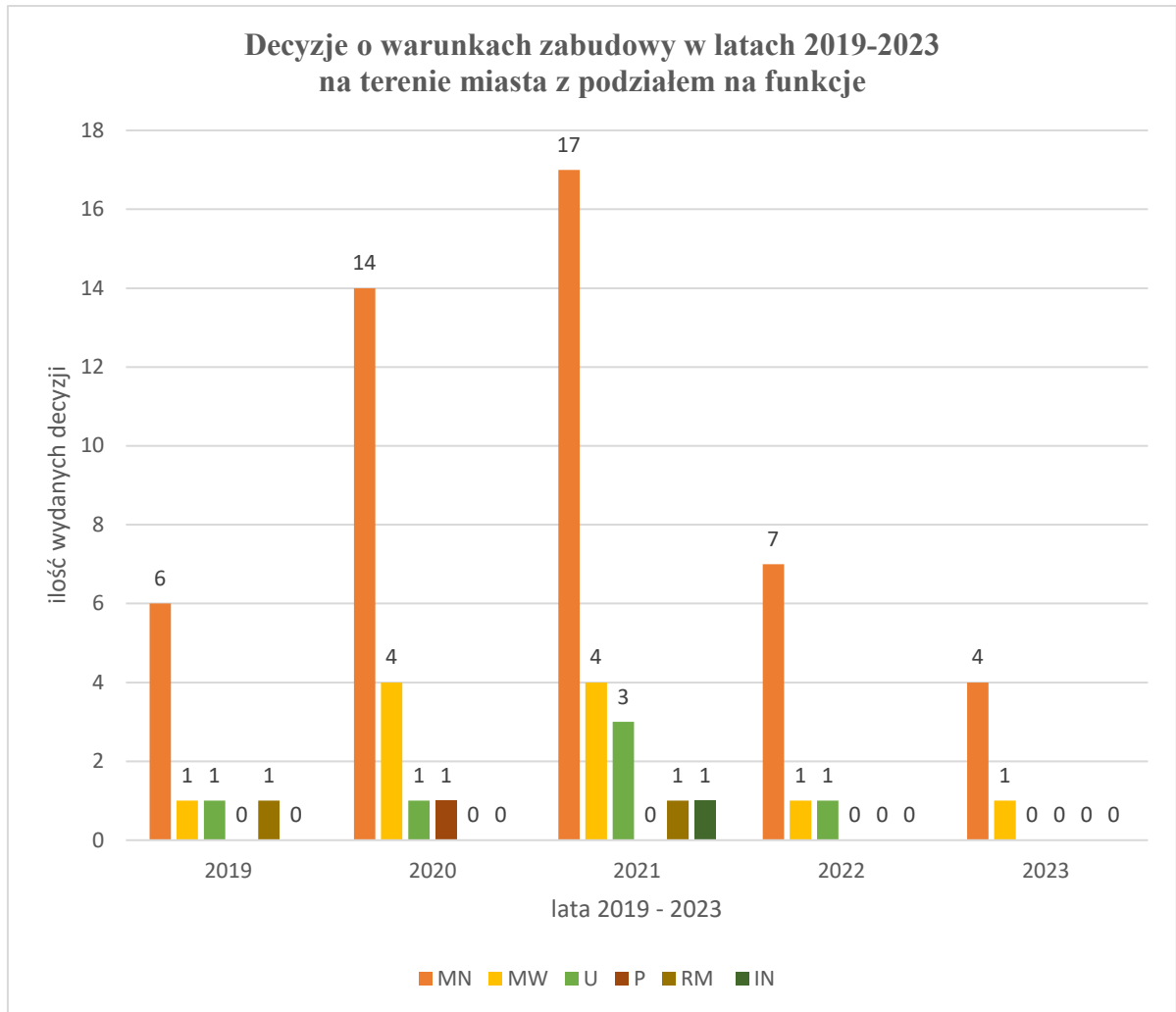
### MIASTO

Na terenie miasta wydano w latach 2019-2023 łącznie 69 decyzji o warunkach zabudowy. Większość decyzji - ok. 69,5%, stanowiły decyzje związane z funkcją mieszkaniową jednorodziną. Na drugim miejscu znalazła się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – ok. 16%. Potem kolejno funkcja usługowa – ok. 8,7%. Najmniej decyzji na terenie miasta wydano dla funkcji zabudowy zagrodowej 2,8%, produkcyjnej – ok. 1,4%, funkcji innych – ok. 1,4%.

Rodzaj zabudowy	2019 r. (szt.)	2020 r. (szt.)	2021 r. (szt.)	2022 r. (szt.)	2023 r. (szt.)	<b>RAZEM</b>
MN	6	14	17	7	4	48
MW	1	4	4	1	1	11
U	1	1	3	1	0	6
P	0	1	0	0	0	1
RM	1	0	1	0	0	2
INNE	0	0	1	0	0	1
<b>RAZEM</b>	9	20	26	9	5	<b>69</b>

*/dane Urzędu Miejskiego w Kowalewie Pomorskim/*

- MN** – budowa, rozbudowa, przebudowa, nadbudowa, zmiana sposobu użytkowania budynków mieszkalnych i towarzyszących jej budynków gospodarczo-garażowych,
- MW** – budowa, rozbudowa, przebudowa, nadbudowa, zmiana sposobu użytkowania budynków mieszkalnych wielorodzinnych i towarzyszących jej budynków gospodarczo-garażowych,
- RM** – wszelkie inwestycje na terenie zabudowy zagrodowej,
- U** – inwestycje związane z zabudową usługową w tym handel,
- P** – produkcyjne, składy magazyny z infrastrukturą towarzyszącą,
- IN** – inne, w tym np. infrastruktura, instalacje fotowoltaiczne, pomosty, zjazdy, stawy, zalesienia, itp.



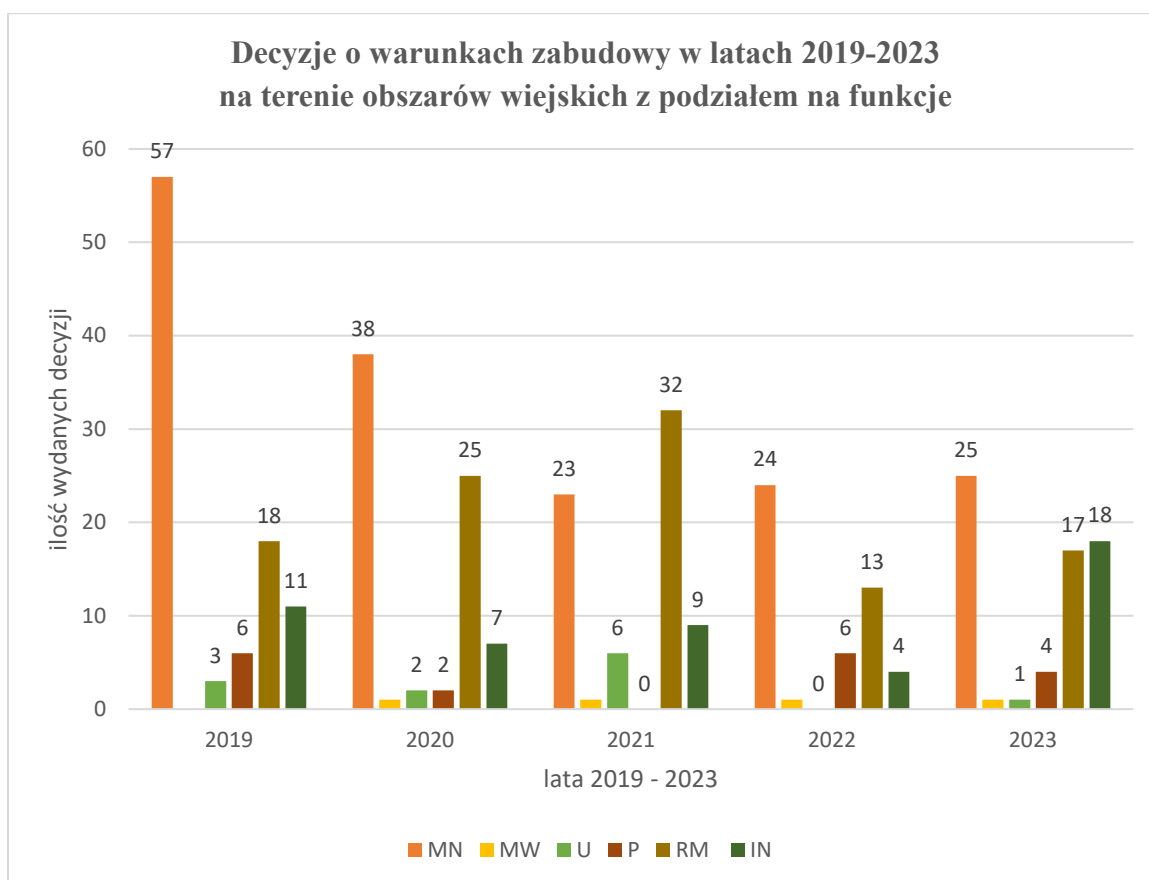
### GMINA (OBSZARY WIEJSKIE)

Na terenach wiejskich wydano w latach 2019-2023 łącznie 335 decyzji o warunkach zabudowy. Ponad 47% stanowiły decyzje związane z funkcją mieszkaniową jednorodzinną. Na drugim miejscu znalazły się inwestycje związane z zabudową zagrodową - ok. 29,6%. Potem kolejno funkcja inna – ok. 13,80%, produkcyjna – ok. 5,0%, usługowa 3,4%. Najmniej decyzji na terenie gminy wydano dla funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – ok. 1,2%.

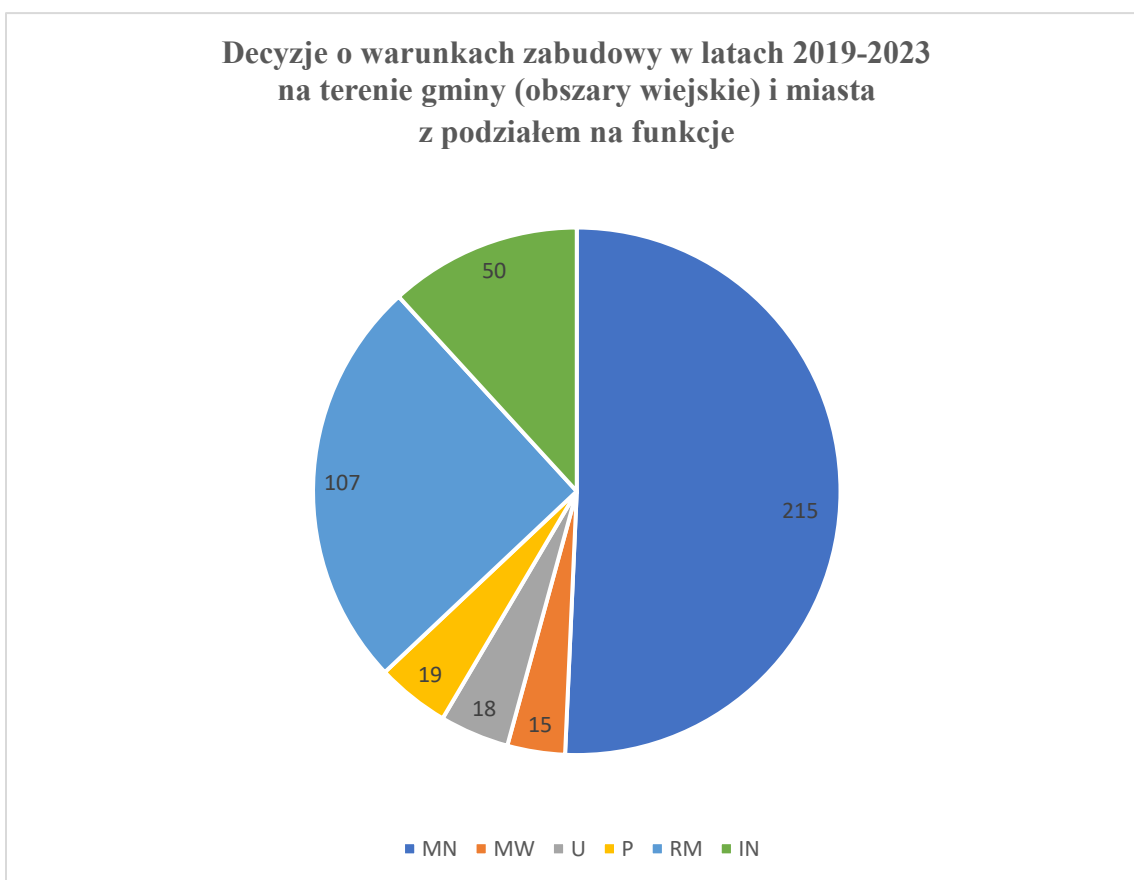
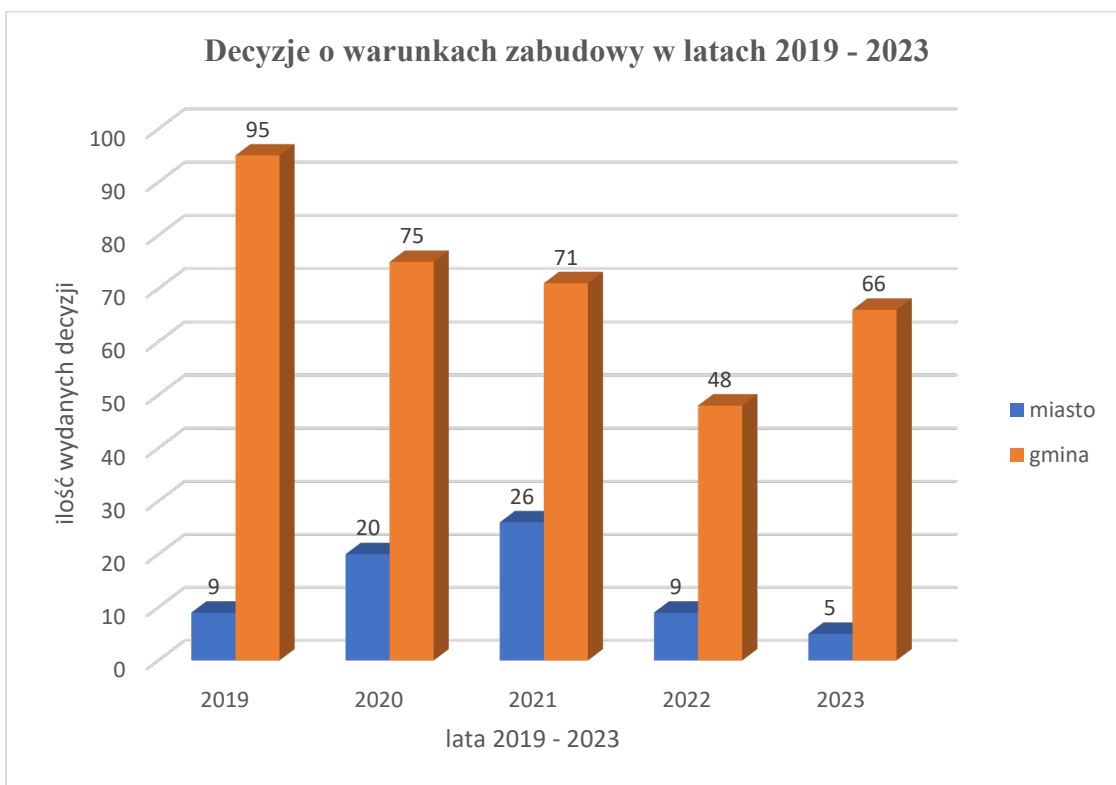
Rodzaj zabudowy	2019 r. (szt.)	2020 r. (szt.)	2021 r. (szt.)	2022 r. (szt.)	2023 r. (szt.)	<b>RAZEM</b>
MN	57	38	23	24	25	167
MW	0	1	1	1	1	4
U	3	2	6	0	1	12
P	6	2	0	6	4	18
RM	18	25	32	13	17	105
INNE	11	7	9	4	18	49
<b>RAZEM</b>	<b>95</b>	<b>75</b>	<b>71</b>	<b>48</b>	<b>66</b>	<b>355</b>

/dane Urzędu Miejskiego w Kowalewie Pomorskim/

- MN** – budowa, rozbudowa, przebudowa, nadbudowa, zmiana sposobu użytkowania budynków mieszkalnych i towarzyszących jej budynków gospodarczo-garażowych,
- MW** – budowa, rozbudowa, przebudowa, nadbudowa, zmiana sposobu użytkowania budynków mieszkalnych wielorodzinnych i towarzyszących jej budynków gospodarczo-garażowych,
- RM** – wszelkie inwestycje na terenie zabudowy zagrodowej,
- U** – inwestycje związane z zabudową usługową w tym handel,
- P** – produkcyjne, składy magazyny z infrastrukturą towarzyszącą,
- IN** – inne, w tym np. infrastruktura, instalacje fotowoltaiczne, pomosty, zjazdy, stawy, zalesienia, itp.



Na terenie miasta oraz obszarach wiejskich łącznie wydano 424 decyzje o warunkach zabudowy.





## 2. DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO LATA 2019-2023.

### MIASTO

Na terenie miasta wydano w latach 2019-2023 łącznie 23 decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Najwięcej – ok. 43,5% stanowiły sieci energetyczne, następnie sieci gazowe – ok. 30% oraz infrastruktura społeczna – ok. 17%.

Rodzaj zabudowy	2019 r. (szt.)	2020 r. (szt.)	2021 r. (szt.)	2022 r. (szt.)	2023 r. (szt.)	<b>RAZEM</b>
Sieci energetyczne	2	0	1	5	2	10
Sieci wodociągowe	0	0	0	1	0	1
Sieci kanalizacyjne	0	0	1	0	0	1
Drogi	0	0	0	0	0	0
Oświetlenie uliczne	0	0	0	0	0	0
Infrastruktura społeczna	0	1	0	3	0	4
Sieci gazowe	0	2	3	1	1	7
<b>RAZEM</b>	2	3	5	10	3	23

*/dane Urzędu Miejskiego w Kowalewie Pomorskim/*

**Infrastruktura społeczna** – budynki oświaty, kultury, ochrony zdrowia, place zabaw, świetlice wiejskie, tereny sportu i rekreacji, OSP, kolumbarium, parki, skwery, ścieżki rowerowe, itp. ,

### GMINA (OBSZARY WIEJSKIE)

Na terenach wiejskich wydano w latach 2019-2023 łącznie 45 decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Najwięcej – ok. 58% stanowiły sieci energetyczne, następnie infrastruktura społeczna – ok. 20% oraz sieci gazowe – ok. 11%.

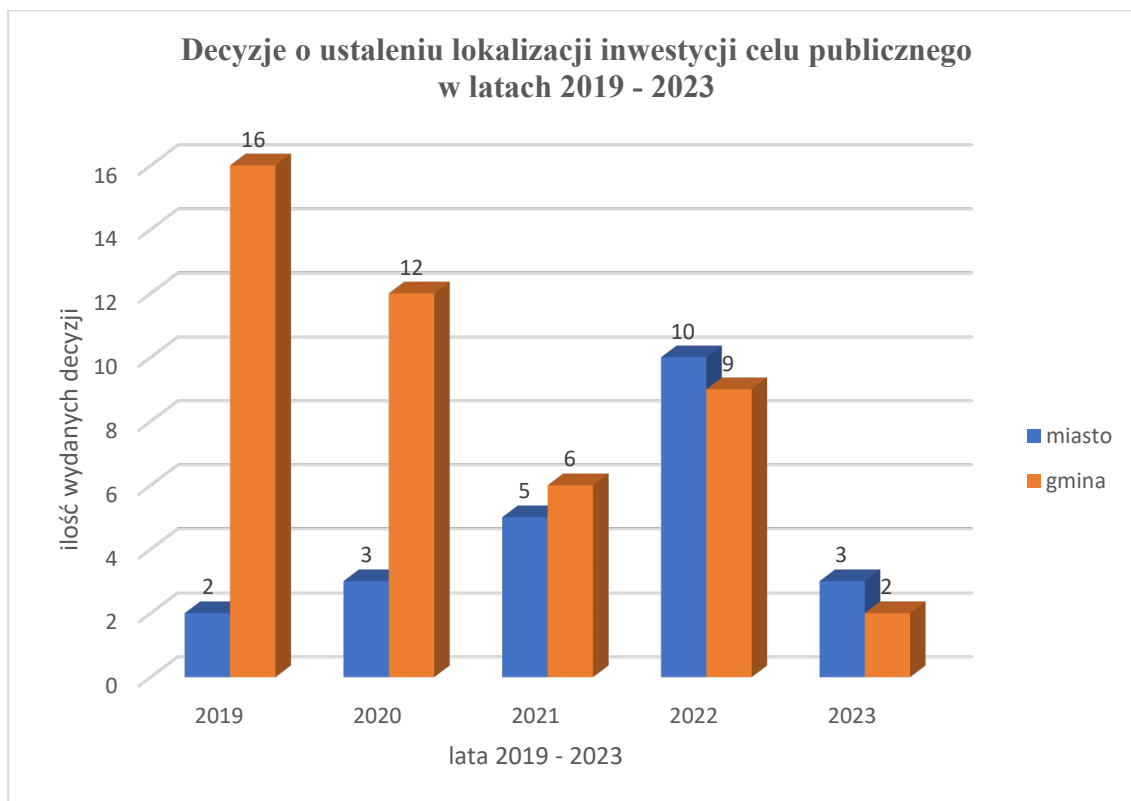
Rodzaj zabudowy	2019 r. (szt.)	2020 r. (szt.)	2021 r. (szt.)	2022 r. (szt.)	2023 r. (szt.)	<b>RAZEM</b>
Sieci energetyczne	15	6	2	2	1	26
Sieci wodociągowe	0	3	0	1	0	4
Sieci kanalizacyjne	0	0	0	0	0	0

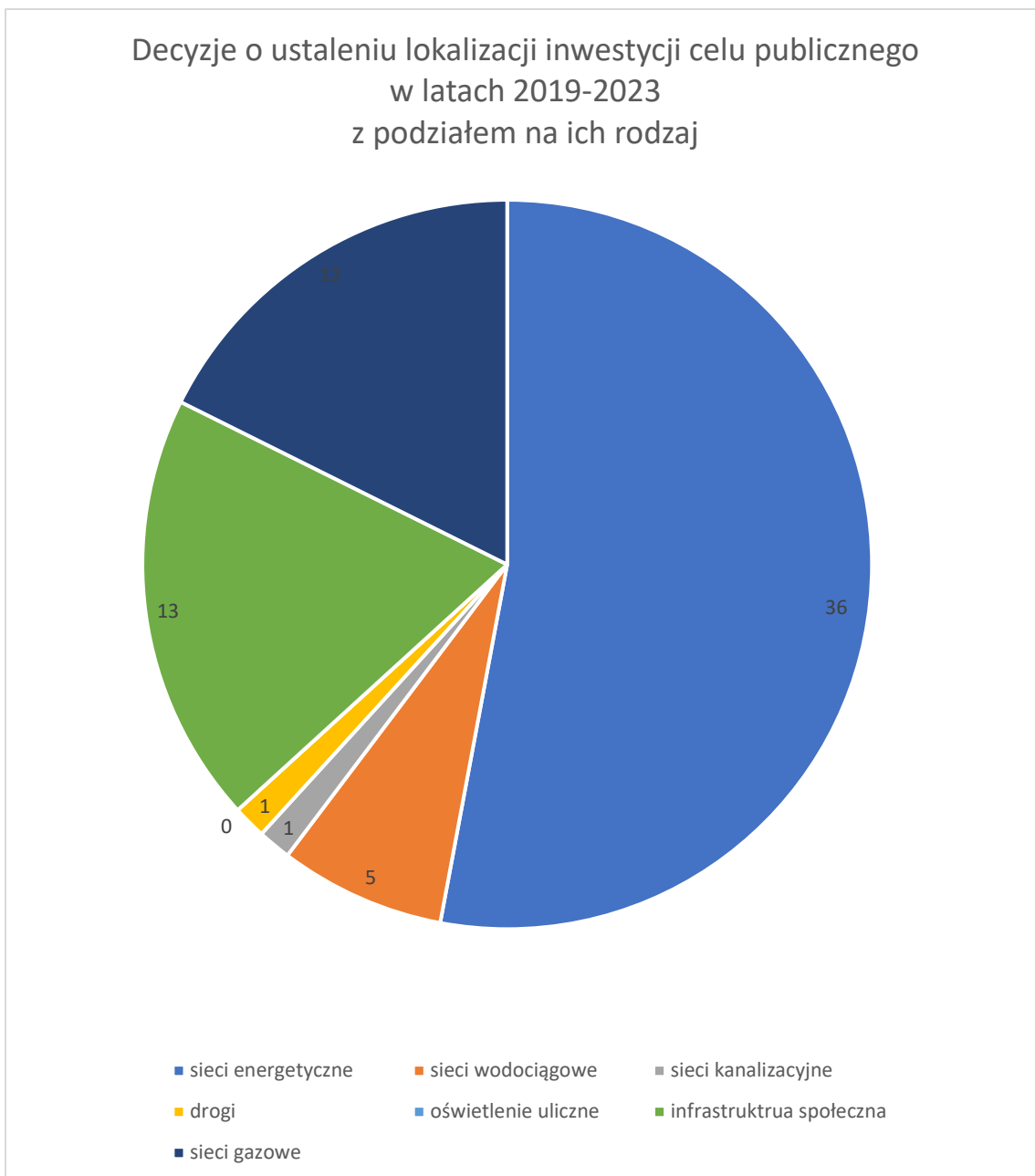
Drogi	0	0	0	0	1	1
Oświetlenie uliczne	0	0	0	0	0	0
Infrastruktura społeczna	0	1	3	5	0	9
Sieci gazowe	1	2	1	1	0	5
<b>RAZEM</b>	<b>16</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>45</b>

/dane Urzędu Miejskiego w Kowalewie Pomorskim/

**Infrastruktura społeczna** – budynki oświaty, kultury, ochrony zdrowia, place zabaw, świetlice wiejskie, tereny sportu i rekreacji, OSP, kolumbarium, parki, skwery, ścieżki rowerowe, itp. ,

Na terenie miasta oraz obszarach wiejskich łącznie wydano 68 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.



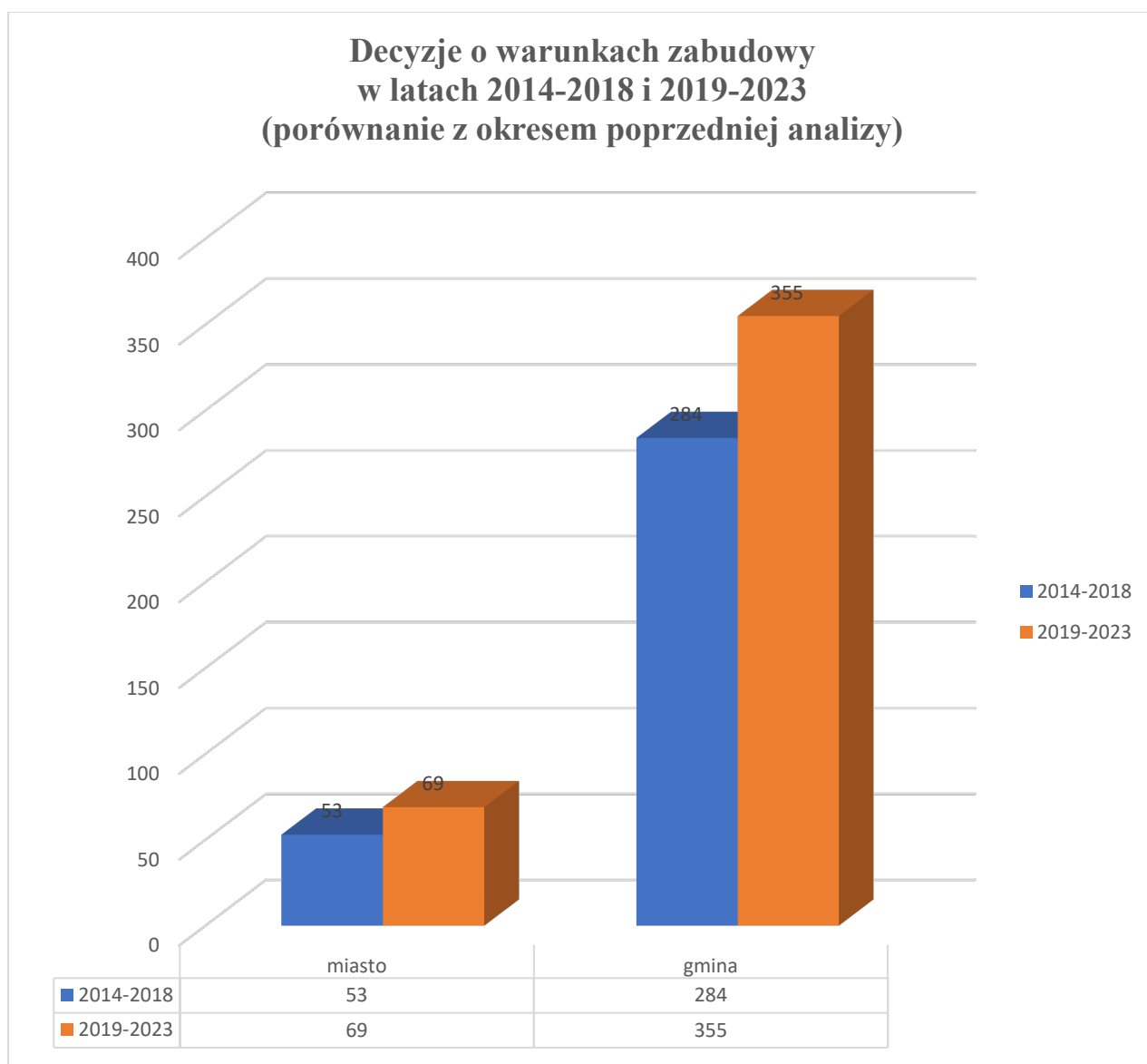


### 3. WNIOSKI

Obowiązująca ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2023 r. poz. 977 ze zm.), która zgodnie z art. 59 ww. ustawy dopuściła zmianę zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegającą na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, w drodze decyzji o warunkach zabudowy, spowodowała odblokowanie wielu terenów. Od 2003 r., w którym zaczęła obowiązywać

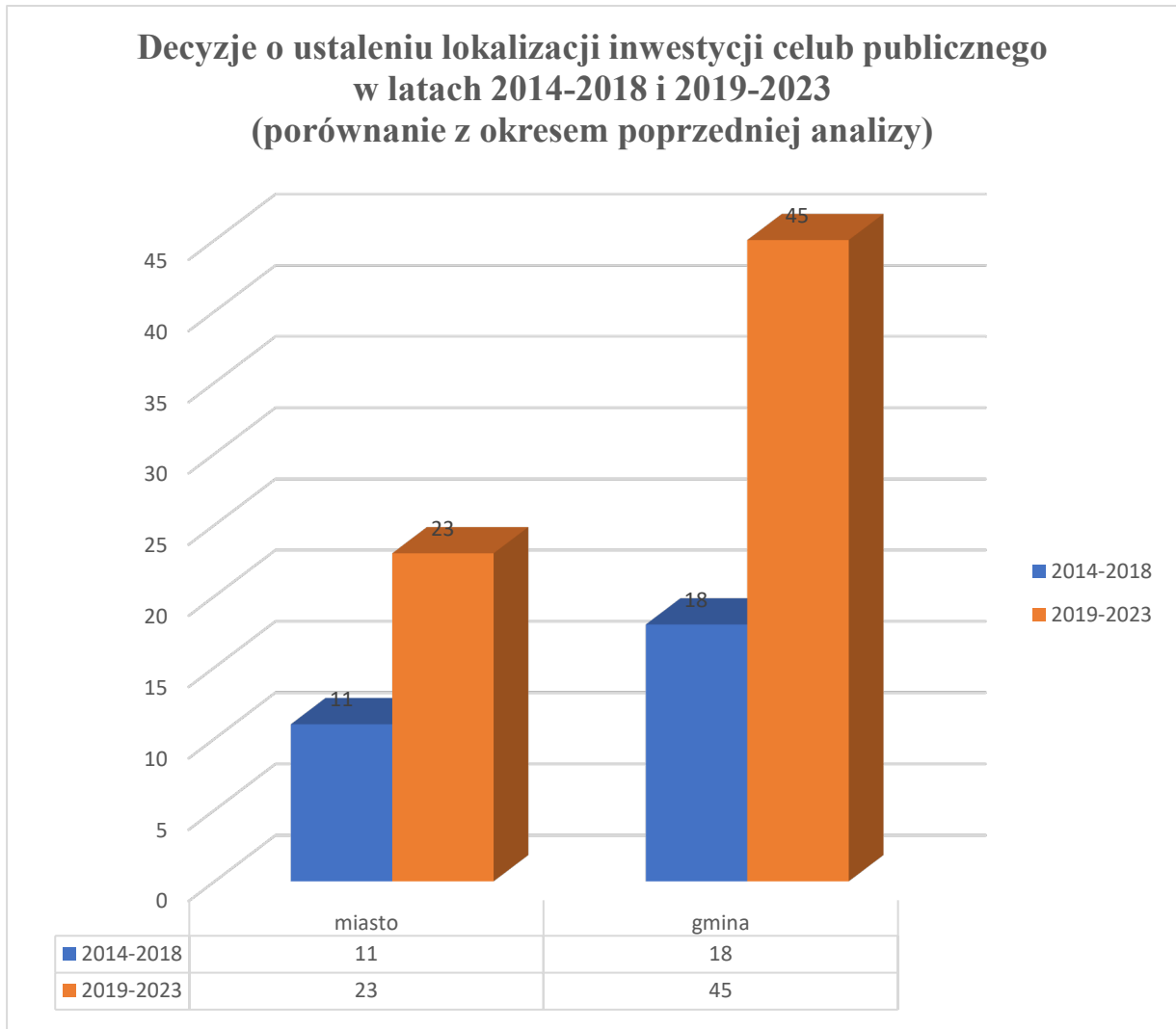
ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obserwowaliśmy bardzo duży ruch budowlany związany niewątpliwie z zaspokojeniem potrzeb nowych terenów mieszkaniowych oraz wielu inwestycji bazujących na rozbudowie istniejącej funkcji (zainwestowania) głównie zabudowy zagrodowej.

Porównując ruch w zakresie wydanych decyzji o warunkach zabudowy (decyzje wz) w stosunku do poprzedniego okresu analizy (2014-2018) należy zauważyć, że zarówno na terenie miasta jak i obszarach wiejskich znacząco wzrósł (ok. 25 - 30%).



Ma to oczywiście związek z niewystarczającą ilością uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, bowiem decyzje o warunkach zabudowy (decyzje wz) wydaje się wyłącznie dla terenów, dla których brak obowiązujących planów miejscowych. Podkreślenia wymaga fakt, iż w świetle obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma obowiązku badania zgodności decyzji o warunkach zabudowy z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jak widać największą liczbę decyzji wydano na cel budowy obiektów mieszkaniowych jednorodzinnych, która stanowi podstawowy rodzaj zabudowy w gminie. Skala tego zjawiska jest bezpośrednio powiązana z postępującym trendem do zamieszkiwania w domach jednorodzinnych, stosunkowo dobrą lokalizacją gminy w stosunku do większych ośrodków miejskich (Torunia, Chełmży i Golubia-Dobrzynia), a także obecności miasta Kowalewo Pomorskie jako ośrodka zapewniającego dostęp do podstawowych usług lokalnych. Te elementy czynią z gminy Kowalewo Pomorskie atrakcyjne miejsce dla osób chcących pozostać w niewielkiej odległości od dużych i zróżnicowanych rynków pracy w miastach, łącząc to ze spokojem i możliwością zakupu większej nieruchomości za stosunkowo niższą cenę.

Porównując ruch w zakresie wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w stosunku do poprzedniego okresu analizy (2014-2018) należy zauważyć, że znacznie wzrósł. Bez wątpienia związane jest to przede wszystkim z realizacją inwestycji na terenach, dla których uzyskano warunki zabudowy, ale również z realizacją inwestycji celu publicznego należących do zadań własnych gminy. Powyższe należy również uzupełnić komentarzem, że wskazana liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (68), nie jest odzwierciedleniem wszystkich inwestycji celu publicznego na terenie miasta i gminy Kowalewo Pomorskie, bowiem wszędzie tam gdzie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, nie wydaje się decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla ich realizacji.



## V. PODSUMOWANIE – WNIOSKI KOŃCOWE

Dokonana analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym skłania do wyciągnięcia następujących wniosków:

- pod względem formalnym i merytorycznym obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest aktualne i zgodne z ustawą z dnia

27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.);

- pod względem formalnym – obowiązujące plany miejscowe i ich zmiany zgodne z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.);
- pod względem merytorycznym plany są aktualne, zgodne z dotychczasową polityką przestrzenną i kierunkami wyznaczonymi i przyjętymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a w razie potrzeby na bieżąco aktualizowane.

Na podstawie art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wyniku przeprowadzonej analizy – stwierdza się prawidłowe postępy w procesie planowania przestrzennego poprzez prowadzenie konsekwentnej polityki przestrzennej samorządu gminnego.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przyjęte kierunki prowadzonej polityki przestrzennej mają na celu służyć rozwojowi gminy.

## **WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

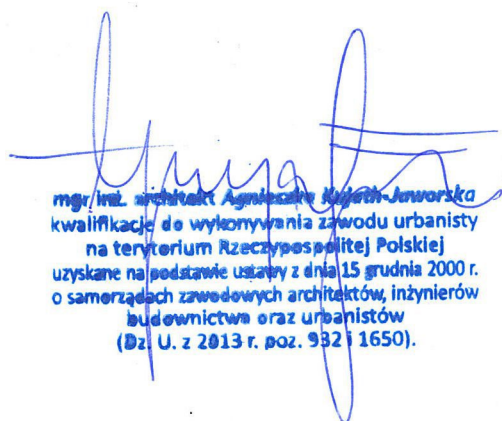
Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2023 r. poz. 977 ze zm.) Burmistrz ma obowiązek opracowania wieloletnich programów sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, oraz decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o realizacji inwestycji celu publicznego, a także wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.

W oparciu o przeprowadzoną analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz analizę obowiązujących planów miejscowych, w tym także prawomocne decyzje o warunkach zabudowy i brak aktualnych wniosków o zmianę lub sporządzenie planów miejscowych nie wskazuje się wieloletniego programu prac nad planami. Gmina będzie

realizowała zadanie własne, wynikające z art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dotyczące kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej poprzez realizację ustaleń obowiązujących planów oraz dokończenie rozpoczętej procedury planistycznej.

Ponadto przewiduje się bieżące monitorowanie zagospodarowania przestrzennego gminy i reagowanie na ewentualne potrzeby, poprzedzone przeprowadzeniem analizy zasadności przystąpienia do takiego opracowania.

Należy także podkreślić, że w związku z ustawą 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) i wynikającą z jej zapisów utratą mocy studium z dniem 31 grudnia 2025 r., priorytetowym zadaniem w zakresie zarządzania przestrzenią jest obowiązkowe sporządzenie do ww. daty planu ogólnego gminy.



mgr inż. architekt Agnieszka Kujawa-Jaworska  
kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty  
na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej  
uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.  
o samorządach zawodowych architektów, inżynierów  
budownictwa oraz urbanistów  
(Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650).