

Projekt

z dnia 16 marca 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOCZAŁA**

z dnia 24 marca 2022 r.

w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych gminy Koczała

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 i 583) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wyniki opracowania „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Koczała”, stanowiącego wraz z załącznikami graficznymi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Stwierdza się, co następuje:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koczała przyjęte uchwałą Nr III/22/02 Rady Gminy Koczała z dnia 30 grudnia 2002 r. zmieniane uchwałami Nr XLIII/266/2006 Rady Gminy Koczała z dnia 29 maja 2006 r., Nr XLV/275/2006 Rady Gminy Koczała z dnia 10 sierpnia 2006 r., Nr XIII/89/07/2006 Rady Gminy Koczała z dnia 28 grudnia 2007 r. i Nr XXIV/139/12 Rady Gminy Koczała z dnia 28 grudnia 2012 r. jest częściowo nieaktualne;
- 2) obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Koczała:
 - a) uchwała Nr XLV/274/2006 Rady Gminy Koczała z dnia 10 sierpnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Koczała,
 - b) uchwała Nr XXXII/200/05 Rady Gminy Koczała z dnia 30 maja 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zalesienia położonych na obszarze Gminy Koczała
- wymagają aktualizacji i dostosowania do potrzeb inwestycyjnych;
- 3) nie przewiduje się priorytetowej zmiany pozostałych obowiązujących planów miejscowych w związku z możliwością realizacji przewidzianych na ich terenie funkcji oraz brakiem wniosków mieszkańców.

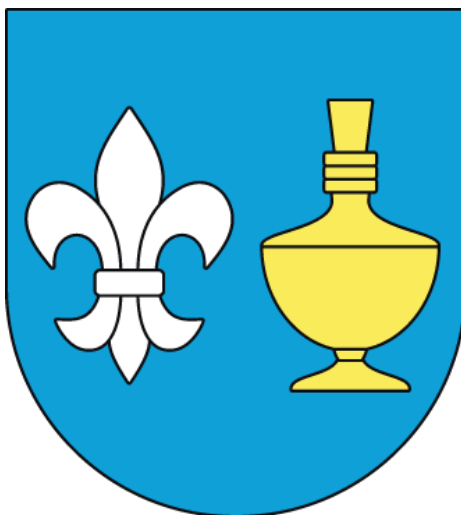
§ 3. W wyniku opracowania, o którym mowa w § 1, ustalono program działań, zgodnie z którym winno się realizować politykę przestrzenną gminy Koczała.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Koczała.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Gminy Koczała
z dnia 24 marca 2022 r.

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KOCZAŁA



Koczała, grudzień 2021 r.

Spis treści

1. Wprowadzenie	3
2. Cel i metoda opracowania.....	3
3. Analiza aktualności zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	4
4. Analiza aktualności zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	8
5. Zainteresowanie inwestycyjne - analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wydanych pozwoleń na budowę	15
6. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Koczała	21
7. Wnioski oraz przyszła polityka przestrzenna gminy Koczała	22
8. Program działań	24

1. Wprowadzenie

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

Dla osiągnięcia przyjętych w studium celów i kierunków rozwoju przestrzennego istotne jest monitorowanie i koordynowanie działań podejmowanych przy realizacji przyjętych ustaleń. Do realizacji tego celu służy okresowa ocena przyjętych przez radę gminy i obowiązujących na terenie gminy dokumentów kształtujących ład przestrzenny, czyli studium i planów miejscowych. Ocena ta jest sporządzana pod kątem zmieniających się w czasie uwarunkowań i potrzeb, jak również dotyczy analizy zmian w strukturze przestrzennej gminy. Obowiązek oceny aktualności studium i planów miejscowych wynika z art. 32 ustawy z dnia z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), który brzmi: *„W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego”*.

2. Cel i metoda opracowania

Celem opracowania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Koczała jest wskazanie zmian, jakie zaszły w przestrzeni gminy, ocena aktualności dokumentów planistycznych oraz określenie przyszłej polityki przestrzennej.

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

Koczała oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z faktycznym stanem zagospodarowania gminy oraz z wymogami określonymi w obowiązujących przepisach.

Ponadto przeanalizowano strukturę wydawanych w gminie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a także wydanych pozwoleń na budowę. Szczególną uwagę poświęcono obszarom o największym zainteresowaniu inwestycyjnym, wymagającym stałego monitorowania oraz aktualizowania i tworzenia nowych planów miejscowych.

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

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Koczała obejmuje okres od stycznia 2017 r. do końca sierpnia 2021 r. Analiza składa się z części tekstowej oraz załączników graficznych, stanowiących integralną jej część.

3. Analiza aktualności zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stosownie do przepisu art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) nie jest aktem prawa miejscowego, co oznacza, że nie należy do źródeł powszechnie obowiązującego prawa w Rzeczypospolitej Polskiej. Studium jest natomiast aktem wewnętrznie obowiązującym w gminie, a jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych oraz przy wykonywaniu działań związanych z realizacją polityki przestrzennej. Ustalenia studium nie stanowią jednak podstawy prawnej dla decyzji administracyjnych, w szczególności nie stanowią podstawy dla decyzji o warunkach zabudowy czy decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, ani decyzji o pozwoleniu na budowę.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koczała przyjęło uchwałą Nr III/22/02 Rady Gminy Koczała z dnia 30 grudnia 2002 r. Dokument ten został kilkakrotnie zmieniony. Zmiana studium przyjęła uchwałą Nr XLIII/266/2006 Rady Gminy Koczała z dnia 29 maja 2006 r. dotyczyła zmiany przeznaczenia terenów położonych w miejscowości Koczała oraz dostosowania ustaleń studium do obowiązujących przepisów i uzupełnienia w zakresie

uwarunkowań ochrony środowiska kulturowego (w szczególności dodanie obiektów zabytkowych i ustaleń dla nich). Zmiana przyjęta uchwałą Nr XLV/275/2006 Rady Gminy Koczała z dnia 10 sierpnia 2006 r. dotyczyła określenia zasad ochrony walorów obszaru nad Jeziorem Głębokim przed nadmiernym zainwestowaniem, przez ograniczenie powierzchni dla rekreacji indywidualnej i innych form zabudowy rekreacyjno-turystycznej, z określeniem zasad ich realizacji, a także dodania rozdziału określającego zasady interpretacji postanowień studium. Zmiana przyjęta uchwałą Nr XIII/89/07/2006 Rady Gminy Koczała z dnia 28 grudnia 2007 r. polegała na uaktualnieniu polityki inwestycyjnej i przestrzennej Gminy Koczała dla terenów po byłym lotnisku wojskowym. Ostatnia zmiana, przyjęta uchwałą Nr XXIV/139/12 Rady Gminy Koczała z dnia 28 grudnia 2012 r. była spowodowana potrzebą dostosowania studium do ówczesnego stanu prawnego, ówczesnych dokumentów strategicznych województwa i zaistnieniem nowych uwarunkowań, szczególnie w zakresie ochrony przyrody, a także koniecznością umożliwienia zmiany planu miejscowego okolic jeziora Dymno.

Od czasu uchwalenia obowiązującego studium oraz jego zmian miały miejsce liczne nowelizacje przepisów prawa. Wskazać należy, iż pierwotne studium zostało uchwalone na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, zatem zakres, który obejmowało znacznie różnił się od obecnie wymaganego na mocy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Biorąc pod uwagę, iż wspomniane wyżej zmiany studium dotyczyły tylko ograniczonego zakresu, obowiązujący aktualnie dokument nie zawiera niektórych obecnie obligatoryjnych elementów. Zmiany przepisów wyżej wymienionej ustawy mogą stanowić podstawę do stwierdzenia potrzeby uaktualnienia zawartości studium.

Ważnym kryterium przy ocenie aktualności studium jest zgodność dokumentu z wymogami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności w art. 10 ust. 1 i 2, gdzie wskazano elementy uwzględniane i określone w studium. W analizowanym studium brak kilku istotnych, z punktu widzenia obecnie obowiązujących przepisów, elementów. W zakresie części uwarunkowań wskazać należy na brak zapisów dotyczących stanu ładu przestrzennego i jego ochrony, ochrony zdrowia mieszkańców oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia, stanu prawnego gruntów, występowania obszarów naturalnych

zagrożeń geologicznych, występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla, występowania terenów górniczych. Część spośród powyższych elementów została pokrótce przedstawiona na łamach poszczególnych rozdziałów dotyczących innej tematyki, natomiast część najprawdopodobniej nie będzie dotyczyła obszaru gminy Koczała, co jednak nie zostało wprost określone, zatem w świetle obowiązujących wymagań wydaje się to niewystarczające. W dokumencie wskazano obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych, jednak przepisy te ulegały, od czasu uchwalenia studium, licznym zmianom, w związku z czym konieczne jest ponowne przeanalizowanie, czy nie zaistniała potrzeba dodania lub usunięcia niektórych z nich. Jeśli chodzi o zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych, zostały one wskazane jedynie w części dotyczącej rekomendacji wynikających z innych dokumentów strategicznych, które w większości nie są już obowiązujące, zatem część ta również może okazać się nieaktualna. Niektóre z elementów, jak np. wymagania ochrony przeciwpowodziowej wskazane zostały wyłącznie na rysunku studium, brak natomiast ich dokładnego opisu w części tekstowej dokumentu. Ponadto, jako jeden z najważniejszych uznać należy wymóg oparcia się w procesach planistycznych o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, wieloletnią prognozę finansową oraz bilanse terenów przeznaczonych pod zabudowę, co umożliwia dokładniejsze określenie wizji i celów rozwoju przestrzennego uwzględniając realne potrzeby i możliwości gminy. Na gruncie przepisów z czasu uchwalenia obowiązującego studium wymóg ten nie istniał, jednak obecnie element ten jest kluczowy dla poprawnego sporządzenia studium i właściwego wskazania kierunków rozwoju.

Dodatkowo w studium gminy Koczała znaleźć można odwołania do gminnej strategii rozwoju sporządzonej na lata 2006-2015, która została już zastąpiona dokumentem na lata 2016-2025, zatem wskazane byłoby uaktualnienie studium w tym zakresie.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy musi uwzględniać również zasady określone w dokumentach strategicznych wyższego szczebla. W związku z powyższym konieczne jest przeprowadzenie analizy zgodności oraz wprowadzenie ewentualnych zmian wynikających z dokumentów uchwalonych później niż obowiązujące studium. Ponadto wart podkreślenia jest fakt, iż Sejmik Województwa Pomorskiego nie uchwalił

do tej pory audytu krajobrazowego, w związku z czym nie jest możliwe uwzględnienie w SUIKZP gminy Koczała rekomendacji i wniosków z niego wynikających, zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 4a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jak wcześniej wspomniano, część uwarunkowań nie zawiera bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, w związku z czym również część kierunków nie uwzględnia tego elementu. Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Koczała wskazują przyszłe przeznaczenie terenów, jednak nie określają szczegółowego sposobu zagospodarowania w postaci wskaźników dla projektowanej zabudowy. Studium posiada w tym zakresie jedynie bardzo ogólne zapisy, które nie stanowią dostatecznych wskazań dla sporządzania planów miejscowych. Ponadto obszary i zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk, obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zostały określone w sposób bardzo zwięzły, krótki i niezbyt szczegółowy, co również ocenić należy jako niedostateczne. W kierunkach zagospodarowania przestrzennego nie określono też obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów zdegradowanych, a także obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Abstrahując od powyższego, wątpliwości budzi również graficzne przedstawienie studium, które składa się wyłącznie z jednego rysunku, który w ograniczonym zakresie obrazuje zarówno uwarunkowania, jak i kierunki zagospodarowania przestrzennego, co prowadzić może do wątpliwości w interpretacji oraz rozróżnieniu sytuacji zastanej od docelowej.

W analizowanym pięcioletnim okresie, t.j. od 2017 r., do Urzędu Gminy Koczała nie wpłynął żaden wniosek o zmianę zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przypuszczać należy jednak, iż nie wynika to wyłącznie z wciąż aktualnych zapisów studium i przyjętych w nim kierunków rozwoju, a raczej z niewielkiego stopnia szczegółowości dokumentu, a także niedostatecznej wiedzy mieszkańców. Do urzędu wpłynęło wiele wniosków dotyczących zmiany obowiązujących planów miejscowych, co zostało opisane poniżej, lecz nie wszyscy wnioskodawcy zdają sobie sprawę, iż postulowane przez nich zmiany mogą wymagać również nowelizacji studium, na podstawie którego plany te winny być sporządzane.

W związku z powyższym stwierdza się, iż zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koczała przyjętego uchwałą Nr III/22/02 Rady Gminy Koczała z dnia 30 grudnia 2002 r. i czterokrotnie zmienionego w ograniczonych zakresach nie są w pełni aktualne w zakresie obowiązujących przepisów, jak i potrzeb i możliwości gminy i jej mieszkańców oraz inwestorów. Przystąpienie do sporządzenia nowego studium wydaje się zatem zadaniem priorytetowym.

4. Analiza aktualności zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

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

Dla terenów gminy Koczała uchwalono 12 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z czego część stanowiła zmiany wcześniej uchwalonych planów w ograniczonych zakresach przestrzennych. Trzy spośród uchwalonych planów miejscowych sporządzono na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast pięć na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wszystkie cztery zmiany planów miejscowych sporządzono na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Poniższa tabela przedstawia wykaz obowiązujących na terenie gminy Koczała planów miejscowych z uwzględnieniem ich lokalizacji, powierzchni oraz funkcji terenów.

Tabela 1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Uchwała	Powierzchnia planu	Obręb	Przeznaczenie terenów
1.	Uchwała Nr XIX/124/96 Rady Gminy w Koczale z dnia 21.12.1996 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Zapadłe – gm. Koczała woj. śląskie	9,18 ha	Trzyniec	UTI – teren projektowanej zabudowy lotniskowej, UT – projektowany teren rekreacji ruchowej, MN-UT – projektowany teren zabudowy mieszkaniowej i usług rekreacji, R – tereny upraw polowych, Rz – istniejąca łąka
2.	Uchwała Nr XXVII/170/01 Rady Gminy w Koczale z dnia 31 sierpnia 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego okolic jeziora Dymno	286,00 ha (po uchwaleniu zmian 240,68 ha)	Koczała	WO - teren wód otwartych - jezioro Dymno, TG - teren funkcji technicznych i gospodarczych, ZD – tereny ogrodów działkowych, US - teren rekreacyjno-sportowy, teren sportu, teren nadwodnej rekreacji, ML - teren zabudowy mieszkalno-lotniskowej lub mieszkalnej jednorodzinnej, RP - teren użytków rolnych, ZL - teren lasów, tereny proponowane do zalesienia, leśniczówka, ZE - teren naturalnej sukcesji, proponowany użytek ekologiczny, RM,UT - teren istniejącej zabudowy zagrodowej, ZPI – teren plaży, UT - teren rekreacyjno-parkowy, teren bazy wypoczynkowej i turystycznej, teren usług turystycznych, ZP – teren zieleni parkowo-izolacyjnej
3.	Uchwała Nr XXVIII/178/2001 Rady Gminy w Koczale z dnia 1 października 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Koczała dla terenu usług sakralnych w Bielsku	0,0814 ha	Bielsko	UK – usługi sakralne
4.	Uchwała Nr XXXII/200/05 Rady Gminy Koczała z dnia 30 maja 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zalesienia położonych na obszarze Gminy Koczała	1375,65 ha	Pietrzykowo, Trzyniec, Starzno, Łękinia, Koczała, Załęże, Bielsko	Zal – tereny zalesień
5.	Uchwała Nr XLV/276/2006 Rady Gminy Koczała z dnia 10 sierpnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starzno-Letnisko	19,52 ha	Starzno	MR – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, US/UT – teren sportu i rekreacji, ZP – tereny zieleni parkowej,

				ZPp – tereny przybrzeżne ogólnodostępne
6.	Uchwała Nr XLV/274/2006 Rady Gminy Koczała z dnia 10 sierpnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Koczała	497,4 ha	Koczała	MNp – projektowane tereny zabudowy jednorodzinnej, MNa - adaptowane tereny zabudowy jednorodzinnej, MZ – tereny przeznaczone na cele związane z poprawą warunków zamieszkiwania – bez prawa do zabudowy, ML – tereny zabudowy lotniskowej, MW – tereny zabudowy wielorodzinnej, UM – tereny zabudowy usługowo-mieszkalnej, RM/U – tereny przekształceń (strefa rozwoju funkcji mieszkalnej, usługowej i rzemiosła w obrębie terenów istniejącej zabudowy zagrodowej), MR/U – tereny przekształceń (strefa rozwoju funkcji mieszkalnej, usługowej i rzemiosła w obrębie terenów istniejącej zabudowy zagrodowej) z możliwością zabudowy na granicy działki, A – tereny funkcji administracyjnych, Ua – adaptowane tereny funkcji usług komercyjnych, Up – projektowane tereny funkcji usług komercyjnych, UK – tereny funkcji usług kultury i kultu religijnego, UO – tereny funkcji usług nauki i oświaty, UPa – adaptowane tereny funkcji usług publicznych, UPp – projektowane tereny funkcji usług publicznych, UR – tereny funkcji usług rzemiosła, UZ- tereny funkcji usług zdrowia i opieki społecznej, RPU – tereny wielofunkcyjne z wiodącą funkcją usługową, R – tereny upraw rolnych i użytków zielonych bez prawa do zabudowy, R/M – tereny upraw rolnych i użytków zielonych z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej, R/LS – tereny upraw rolnych i użytków zielonych wskazane do zalesienia, Pa – adaptowane tereny funkcji produkcyjnych oraz magazynów i składów towarzyszących tym funkcjom, Pp – projektowane tereny nieuciążliwych funkcji wytwórczych, magazynów i składów oraz dystrybucji, USa – adaptowane tereny rekreacyjno-sportowe, USp – projektowane tereny rekreacyjno-sportowe,

				ZL – tereny lasów, ZI – tereny zieleni izolacyjnej, R/ZI – tereny naturalnej sukcesji roślinnej wskazane dla funkcji zieleni izolacyjnej, ZP – tereny zieleni parkowej, R/ZP – tereny naturalnej sukcesji roślinnej wskazane dla funkcji zieleni parkowej, ZC – tereny cmentarzy, E – tereny urządzeń elektroenergetycznych, NO – teren gospodarki ściekowej w zakresie oczyszczania ścieków, NOp – tereny urządzeń gospodarki ściekowej, TK- tereny transportu kolejowego, KS – tereny usług komunikacji
7.	Uchwała Nr XIII/90/07 Rady Gminy Koczała z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów po byłym lotnisku wojskowym położonych w obrębie Łękinia, gm. Koczała.	74,62 ha	Łękinia	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; U – tereny usług różnych branż; US - tereny sportu i rekreacji; RU - tereny produkcji, przetwórstwa spożywczego i obsługi rolniczej; P – tereny produkcji, składów i magazynów; ZL – tereny lasów;
8.	Uchwała Nr XXVI/156/2013 Rady Gminy Koczała z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Okolice Dymna	45,32 ha	Koczała	ML - zabudowa rekreacji indywidualnej, z dopuszczeniem dla części terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego, związanego z funkcją rekreacyjną i turystyczną, RM – zabudowa zagrodowa, ZP – zieleń parkowa i izolacyjna, RL – zieleń leśna, RP – użytki rolne
9.	Uchwała Nr XLI/244/2014 Rady Gminy Koczała z dnia 19 września 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Koczała	2,56 ha	Koczała	U – tereny przekształceń (strefa rozwoju funkcji usługowej i rzemiosła)
10.	Uchwała Nr XXV/153/2017 Rady Gminy Koczała z dnia 25 maja 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Koczała pn. Osiedle Wrzosowe	8,77 ha	Koczała	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej, ZP/ZI – tereny zieleni parkowej i izolacyjnej

11.	Uchwała Nr XVIII/131/2020 Rady Gminy Koczała z dnia 17 lipca 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Koczała w części dotyczącej działek nr 77/2, 77/4, 77/7 i 77/9 (po podziale 77/10 i 77/11)	0,49 ha	Koczała	U – teren zabudowy usługowej
12.	Uchwała Nr XXVI/191/2021 Rady Gminy Koczała z dnia 17 czerwca 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Koczała w części dotyczącej działek nr 261/11 i 261/12	0,9 ha	Koczała	U – teren zabudowy usługowej

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów należących do gminy

Poza wskazanymi w powyższej tabeli przeznaczeniami terenów, plany obejmują również tereny różnego rodzaju infrastruktury technicznej i komunikacji, które jednak ze względu na swój charakter, jako towarzyszące, uzupełniające funkcje podstawowe, nie zostały ujęte w zestawieniu. Granice obowiązujących planów zostały przedstawione na załączniku graficznym do niniejszej analizy.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują obszar niecałych 3 000 ha, co stanowi około 13% powierzchni gminy Koczała. Znaczna część obszarów objętych planami zlokalizowana jest w miejscowości gminnej – w Koczale, w centralnej części gminy. Największe obszary objęte planem miejscowym stanowią tereny przeznaczone pod zalesienia, położone w całym obszarze gminy. Poza tymi terenami, planem miejscowym objęty jest obszar w obrębie Łękinia, w południowo-wschodniej części gminy, przy granicy z gminą Rzeczenica, obszar przy jeziorze Głębokim w północnej części gminy, przy granicy z gminą Miastko, obszar w miejscowości Zapadłe w północnej części gminy oraz niewielki obszar w miejscowości Bielsko, w południowej części gminy. Plany miejscowe na terenie gminy Koczała obejmują znaczne powierzchnie, w związku z czym nie ma tu mowy o ich rozdrobnieniu. Wyjątek stanowi plan miejscowy w miejscowości Bielsko, który obejmuje swym zasięgiem niemalże wyłącznie jedną działkę ewidencyjną. Zmiany planów miejscowych mają natomiast niewielkie powierzchnie, wahające się w przedziale od około 0,49 ha do około 8,77 ha i dotyczą one wyłącznie MPZP miejscowości Koczała z 2006 r.

Ustalenia części wyżej wymienionych planów można uznać za nieaktualne pod względem przepisów planowania przestrzennego, gdyż niektóre z nich zostały opracowane zgodnie z nieobowiązującą już ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku, natomiast inne w oparciu o obecnie obowiązującą ustawę z 2003 r., jednak przed jej zmianami. Plany te nie wyczerpują obligatoryjnego zakresu przedmiotowego planu miejscowego określonego w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Niektóre spośród planów miejscowych nie określają nawet wszystkich obecnie obligatoryjnych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, takich jak m.in. wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, udziału powierzchni biologicznie czynnej czy gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy. Ze względu na czas uchwalenia powyższych planów miejscowych, niektóre z nich

mogą nie uwzględniać wszystkich obecnie obowiązujących przepisów, w tym m.in. dotyczących ochrony przyrody i środowiska czy ochrony zabytków.

Rysunki planów miejscowych zostały sporządzone na mapach w skali 1:1000 oraz 1:500, 1:2000 i 1:5000. Większość z nich odpowiada zatem wymaganiom ustawy, jednak wyjątek stanowi MPZP miejscowości Koczała z 2006 r., który został sporządzony w skali 1:5000, mimo iż nie wykonano go w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia ani nie wprowadza on zakazu zabudowy. Większość planów miejscowych została wykonana na kopiach map sytuacyjno-wysokościowych, choć zgodnie z obowiązującymi obecnie przepisami, winny być one sporządzone na kopiach mapy zasadniczej lub katastralnej. Część miejscowych planów została uchwalona przed wejściem w życie obecnie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub jego zmian, jednak stwierdzić należy, iż zdecydowana większość tych planów wpisuje się w przyjętą politykę rozwoju gminy, a przeznaczenie określonych w nich terenów jest zbieżne z kierunkami rozwoju określonymi w studium.

Wskazać należy, iż plany miejscowe na terenie gminy Koczała obejmują obszary o największym zainteresowaniu inwestycyjnym w związku z czym szczególnie istotne jest, by ich zapisy były zgodne z obecnym stanem prawnym, potrzebami mieszkańców i inwestorów, a także możliwościami gminy, w tym przede wszystkim finansowymi, w zakresie zapewnienia obsługi komunikacyjnej i niezbędnego uzbrojenia terenu dla obszarów przeznaczonych pod zabudowę.

Potrzeby mieszkańców są wyrażane poprzez składane do urzędu gminy wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W analizowanym okresie, t.j. od 2017 r. do Urzędu Gminy Koczała wpłynęło 15 takich wniosków. Wszystkie dotyczyły zmiany obecnie obowiązujących planów miejscowych. 11 wniosków dotyczyło zmiany planu miejscowego miejscowości Koczała z 2006 r., w szczególności zmiany przyjętego przeznaczenia, oraz zmiany obsługi w zakresie infrastruktury technicznej. Dwa z nich zostały już zrealizowane i plan ten został zmieniony zgodnie z oczekiwaniami wnioskodawców. 3 wnioski dotyczyły planu terenów przeznaczonych pod zalesienia. Wszystkie trzy postulują o wprowadzenie we fragmentach tego planu przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową. Jeden wniosek dotyczył MPZP okolic jeziora Dymno, w szczególności rozszerzenia przyjętej funkcji oraz umożliwienia zabudowy w pasie

mniej niż 50 m od linii brzegowej jeziora. Najwięcej wniosków złożono w 2018 r. (8 wniosków), natomiast najmniej, bo tylko jeden, w 2017 r.

W celu dostosowania zapisów planów miejscowych do potrzeb mieszkańców i obecnie obowiązujących przepisów prawa, trwają obecnie prace nad zmianą MPZP Okolice Dymna. Procedurę tę zainicjowała uchwała Nr XXIV/177/2021 Rady Gminy Koczała z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Okolice Dymna dla terenów położonych na południowy zachód od jeziora Dymno. Uchwalenie tego dokumentu planowane jest na styczeń 2022 r.

Reasumując, ze względu na długi okres, jaki minął od czasu uchwalenia większości planów miejscowych, licznych zmian przepisów, a także zakresu ustaleń części z tych planów, zasadnym wydaje się przystąpienie do zmiany niektórych spośród planów. Na uwagę należy mieć w tym względzie przede wszystkim potrzeby mieszkańców, zatem w pierwszej kolejności należałoby przystąpić do zmiany tych planów, których dotyczy największa liczba wniosków składanych do urzędu.

Zainteresowanie inwestycyjne - analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wydanych pozwoleń na budowę

Analizę ruchu budowlanego na terenie gminy Koczała sporządzono na podstawie rejestrów wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji lokalizacji celu publicznego oraz rejestru pozwoleń na budowę. Jako inwestycje inne zostały określone inwestycje związane budową zbiornika wodnego, biogazowni, stacji regazyfikacji, a także budową budynków gospodarczych oddalonych od pozostałej zabudowy, zatem nie stanowiące względem niej zabudowy towarzyszącej. Analiza wyżej wymienionych decyzji pozwala ocenić zainteresowanie inwestycyjne na terenie gminy.

Decyzje o warunkach zabudowy

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy

terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W tabeli poniżej przedstawiono liczbę decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2017 – 2021 (do końca sierpnia) z podziałem na rodzaj inwestycji.

Tabela 2. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2017 – 2021 (do końca sierpnia)

Rodzaj inwestycji	2017	2018	2019	2020	2021 (do końca sierpnia)	Razem	%
Zabudowa mieszkaniowa	7	6	14	7	11	45	60,0%
Zabudowa zagrodowa	4	2	1	4	1	12	16,0%
Zabudowa usługowa	-	-	-	-	1	1	1,3%
Zabudowa produkcyjna i magazynowa	-	2	-	-	-	2	2,7%
Zabudowa rekreacyjna	-	-	-	1	4	5	6,7%
Razem	11	10	15	12	17	65	86,7%
Infrastruktura	1	2	-	-	-	3	4,0%
Lasy	-	1	-	-	-	1	1,3%
Drogi	-	1	1	2	-	4	5,3%
Inne	1	1	-	-	-	2	2,7%
Ogółem decyzje o warunkach zabudowy	13	15	16	14	17	75	100,0%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów należących do Gminy

W okresie od początku 2017 r. do końca sierpnia 2021 r. w gminie Koczała wydano łącznie 75 decyzji o warunkach zabudowy. Mimo iż analiza obejmuje tylko część roku 2021, to właśnie w tym okresie wydano najwięcej decyzji. Najmniej decyzji wydano w 2017 r. Wskazuje to na tendencję wzrostową liczby wydawanych decyzji, przy czym wyjątek od tego trendu stanowi rok 2020, gdzie wydano o 2 decyzje mniej niż w roku poprzednim, co może być spowodowane epidemią koronawirusa i spowodowaną nią niepewną sytuacją gospodarczą.

Wykres 1. Decyzje o warunkach zabudowy



Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów należących do Gminy

Na przestrzeni analizowanych lat najczęściej, bo aż 60% wszystkich decyzji wydano dla zabudowy mieszkaniowej. Około 16% decyzji dotyczyło zabudowy zagrodowej. W gminie Koczała wydaje się niewiele decyzji dla pozostałych rodzajów inwestycji. W analizowanym czasie wydano tylko jedną decyzję dla zabudowy usługowej, dwie dla zabudowy produkcyjnej i magazynowej i 5 decyzji dla zabudowy rekreacyjnej, z czego aż 4 zostały wydane w 2021 r. Stopień zainteresowania poszczególnymi inwestycjami jest różny w zależności od roku. Zarówno w przypadku zabudowy mieszkaniowej, jak i zagrodowej nie można wskazać konkretnego trendu. Liczba decyzji tych funkcji naprzemiennie wzrasta i spada. Pozostałe decyzje wydawane są sporadycznie.

W analizowanym okresie wydano też po kilka decyzji dla obiektów infrastrukturalnych i dróg oraz jedną decyzję na zalesienie. W gminie Koczała nie wydano żadnej decyzji o warunkach zabudowy dla urządzeń odnawialnych źródeł energii.

Rozmieszczenie przestrzenne wydawanych decyzji jest zróżnicowane. Zostało ono przedstawione za załączniku graficznym do niniejszej analizy. Same decyzje o warunkach zabudowy nie odzwierciedlają w pełni zainteresowania inwestycyjnego na terenie gminy, ponieważ część obszaru gminy,

w tym miejscowość gminna – Koczała, jest objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Najwięcej decyzji o warunkach zabudowy wydaje się w sąsiedztwie jeziora Głębokiego w okolicy miejscowości Ostrówek. Biorąc pod uwagę obręby ewidencyjne, najwięcej decyzji jest wydawanych w obrębie Starzno (ponad 50%) oraz w obrębie Trzyniec (około 20%). Najmniej, bo tylko po dwie decyzje wydano w obrębie Załęże oraz w obrębie Koczała, który jest w znacznym stopniu objęty planami miejscowymi.

W gminie Koczała tylko sporadycznie wydaje się zmiany wcześniejszych decyzji. Takie zmiany wydano w latach 2018, 2019 i 2021 i były to po dwie zmiany dla każdego z tych lat. W analizowanym czasie w gminie Koczała nie wydano żadnej decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy.

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na terenie gminy Koczała, w analizowanym czasie, co roku wydawano po jednej decyzji ustalającej lokalizację inwestycji celu publicznego. Wyjątek stanowi rok 2018, kiedy nie wydano żadnej takiej decyzji. Decyzje te dotyczyły budowy i przebudowy sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia oraz budowy stacji bazowej telefonii komórkowej. Dwie spośród decyzji dotyczących sieci elektroenergetycznych wydano w obrębie Starzno, jedną w obrębie Pietrzykowo, natomiast decyzja dotycząca stacji bazowej została wydana dla obrębu Trzyniec.

W analizowanym okresie, t.j. od 2017 r. do końca sierpnia 2021 r. nie wydano żadnej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim i krajowym, jak i na terenach zamkniętych, a także decyzji w związku ze specustawami.

Pozwolenia na budowę

Ostatecznym etapem procesu uzyskania zgody na realizację inwestycji budowlanej jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Tabela poniżej przedstawia liczbę pozwoleń na budowę wydanych na terenie gminy Koczała w latach 2017 – 2021 (do końca sierpnia), z podziałem na rodzaj inwestycji. Inwestycje dotyczące obiektów towarzyszących, takich jak np. budynki gospodarcze i garażowe, podobnie jak w przypadku decyzji o warunkach zabudowy,

sklasyfikowano zgodnie z funkcją budynków o przeznaczeniu podstawowym, którym towarzyszą.

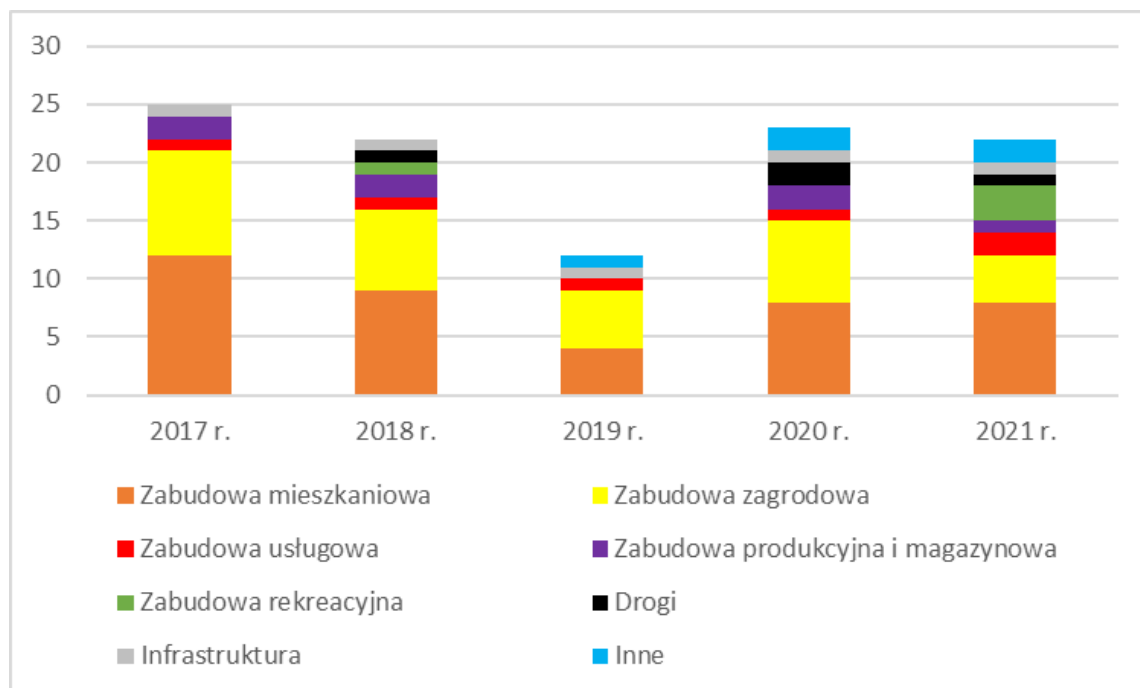
Tabela 5. Pozwolenia na budowę wydane w latach 2017 – 2021 (do końca sierpnia)

Rodzaj inwestycji	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.	Razem	%
Zabudowa mieszkaniowa	12	9	4	8	8	41	39,4%
Zabudowa zagrodowa	9	7	5	7	4	32	30,8%
Zabudowa usługowa	1	1	1	1	2	6	5,8%
Zabudowa produkcyjna i magazynowa	2	2	-	2	1	7	6,8%
Zabudowa rekreacyjna	-	1	-	-	3	4	3,8%
Drogi	-	1	-	2	1	4	3,8%
Infrastruktura	1	1	1	1	1	5	4,8%
Inne	-	-	1	2	2	5	4,8%
Ogółem pozwolenia na budowę	25	22	12	23	22	104	100%

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie rejestru wniosków, decyzji i zgłoszeń
(www.wyszukiwarka.gunb.gov.pl)*

W analizowanym okresie wydano łącznie 104 pozwolenia na budowę. Najwięcej w roku 2017 - 25 pozwoleń, najmniej natomiast w roku 2019 – tylko 12 pozwoleń. Większość spośród wydanych pozwoleń (około 40%) dotyczyła zabudowy mieszkaniowej. Kolejną grupę (około 30%) stanowią pozwolenia związane z inwestycjami realizowanymi w ramach zabudowy zagrodowej. Siedem decyzji (czyli niecałe 7%) dotyczyło zabudowy produkcyjnej i magazynowej, a 6 zabudowy usługowej. Biorąc pod uwagę charakter gminy oraz uwarunkowania przyrodnicze, stosunkowo niewiele pozwoleń na budowę dotyczyło zabudowy rekreacyjnej (4 decyzje). Ponadto w ciągu ostatnich 5 lat wydano dwie decyzje odmawiające pozwolenia na budowę (po jednej w latach 2020 i 2021). Poniższy wykres przedstawia strukturę wydanych pozwoleń na budowę w poszczególnych latach.

Wykres 2. Pozwolenia na budowę wydane w latach 2017 – 2021 (do końca sierpnia)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie rejestru wniosków, decyzji i zgłoszeń (www.wyszukiwarka.gunb.gov.pl)

Co ciekawe, w przeciwieństwie do liczby decyzji o warunkach zabudowy, liczba wydawanych pozwoleń na budowę ma tendencję raczej malejącą. Tutaj charakterystyczny jest rok 2019, kiedy wydano tylko około połowy wydawanych średniorocznie decyzji. Rozmieszczenie przestrzenne wydawanych pozwoleń zostało przedstawione za załączniku graficznym do niniejszej analizy. Zdecydowana większość inwestycji realizowana jest w obrębie Koczała (ok. 45% wydanych pozwoleń). Stosunkowo dużo pozwoleń na budowę wydaje się też w obrębach Trzynieć (niecałe 20%) i Starzno (około 13%). Najmniej, bo tylko jedno pozwolenie na budowę wydano dla obrębu Załęże.

W analizowanym czasie odmówiono realizacji dwóch inwestycji, natomiast zmianom uległo 10 pozwoleń na budowę.

W tabeli poniżej zestawiono decyzje o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz pozwolenia na budowę wydane łącznie od początku 2017 r. do końca sierpnia 2021 r.

Tabela 6. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz pozwoleń na budowę wydanych w latach 2017 – 2021 (do końca sierpnia)

Rodzaj inwestycji	Decyzje WZ i LICP	Pozwolenia na budowę
Zabudowa mieszkaniowa	45	41
Zabudowa zagrodowa	12	32
Zabudowa usługowa	1	6
Zabudowa produkcyjna i magazynowa	2	7
Zabudowa rekreacyjna	5	4
Drogi	4	4
Infrastruktura	7	5
Inne	3	5
Ogółem	79	104

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów należących do gminy oraz rejestru wniosków, decyzji i zgłoszeń (www.wyszukiwarka.gunb.gov.pl)

Analiza powyższej tabeli wskazuje, iż na terenie gminy Koczała wydaje się o około ¼ pozwoleń na budowę więcej niż decyzji lokalizacyjnych. Jest to spowodowane znacznym pokryciem planami miejscowymi oraz ich lokalizacją w miejscach, gdzie występuje zainteresowanie inwestycyjne. Większość, bo aż około 60% pozwoleń na budowę jest wydawana dla terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Z analizy tabeli wynika też, iż decyzje o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej, rekreacyjnej, dróg oraz infrastruktury są na bieżąco realizowane, co odzwierciedla zbliżona liczba pozwoleń na budowę. W pozostałych przypadkach, t.j. dla zabudowy zagrodowej, usługowej i produkcyjnej wydaje się więcej pozwoleń na budowę niż decyzji lokalizacyjnych. Wynika to z lokalizacji w granicach obowiązujących planów miejscowych, ale też z realizacji inwestycji w większym odstępie czasu od otrzymania warunków zabudowy.

5. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Koczała

Podstawowym narzędziem kształtowania polityki przestrzennej w gminie są miejscowe plany zagospodarowania. W przypadku ich braku, realizację inwestycji umożliwiają decyzje o warunkach zabudowy. Analizy przestrzenne określające wskaźniki i parametry nowej zabudowy, w oparciu o które wydaje się decyzje, nie są tak złożone i dokładne, jak te przeprowadzane podczas sporządzania planów

miejscowych i dotyczą tylko wybranego terenu i konkretnej inwestycji, nie natomiast szerszej perspektywy i długofalowych planów. Decyzje umożliwiają zabudowę wielu terenów zgodnie z życzeniem inwestora, natomiast nie w oparciu o szerszą wizję rozwoju danej jednostki przestrzennej. Nie powinny być one zatem podstawowym narzędziem planowania przestrzennego, a jedynie instrumentem wspomagającym.

W przypadku gminy Koczała stopień pokrycia planami miejscowymi wynosi około 13% powierzchni gminy, co daje znacznie mniejszy udział niż na poziomie kraju (ok. 31%) oraz województwa (ok. 22%), natomiast większy niż w przypadku powiatu człuchowskiego (ok. 8%). Wskazać należy, iż miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Koczała były wyrazem długofalowej polityki przestrzennej i świadczą o przemyślanym i perspektywicznym działaniu, którego efektem jest ograniczenie rozpraszania zabudowy oraz nadawanie głównych kierunków rozwoju gminy. Dowodem tego jest m.in. liczba pozwoleń na budowę wydawanych w granicach obowiązujących planów miejscowych, która znacznie przewyższa liczbę pozwoleń wydawanych na terenach poza planami miejscowymi. Wskazać należy jednak, że od czasu uchwalenia studium uwarunkowań i większości planów miejscowych minęło wiele lat, zatem przyjętą politykę przestrzenną i kierunki rozwoju gminy należałoby ponownie przeanalizować i zestawzić z obecnie obowiązującymi przepisami oraz aktualnymi potrzebami mieszkańców i inwestorów.

Dodatkowym narzędziem kształtowania ładu przestrzennego w gminie Koczała są decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje lokalizacji inwestycji celu publicznego. Jak wynika z analizy wyżej wymienianych decyzji, w ostatnich latach rozwój gminy Koczała wiązał się głównie z lokalizacją nowej zabudowy i modernizacją istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz w mniejszym stopniu zagrodowej.

6. Wnioski oraz przyszła polityka przestrzenna gminy Koczała

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koczała wymaga aktualizacji w zakresie obecnie obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, głównie uzupełnienia o elementy obligatoryjnie ujmowane w studium, w tym przede wszystkim analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, wieloletnią prognozę finansową oraz bilanse terenów przeznaczonych pod zabudowę. Obecne studium zostało

sporządzone w oparciu o przepisy nieobowiązującej już ustawy z dnia 27 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z czym jego zakres znacznie odbiega od obecnie wymaganego. Mimo, że w późniejszych latach czterokrotnie zmieniano dokument, zmiany te nie były całościowe, a obejmowały jedynie ograniczony zakres, zatem nie są one wystarczające do stwierdzenia zgodności studium z obecnymi przepisami. Ponadto od czasu sporządzenia studium i jego zmian, zmianie uległy niektóre dokumenty strategiczne wyższych szczebli, a inne są w trakcie sporządzania, więc należy je uwzględnić w nowym studium. Przyjęte kierunki rozwoju wydają się być w pewnym stopniu aktualne, jednak należy je zestawić z obecnymi potrzebami mieszkańców, a także możliwościami gminy. W związku z powyższym sporządzenie nowego studium jest zadaniem priorytetowym. Należy zacząć od sporządzenia nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koczała, by uchwalane w przyszłości plany miejscowe były zgodne z przyjętą polityką rozwoju.

Gmina Koczała realizuje politykę przestrzenną w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Do tej pory były one wyrazem długofalowej polityki przestrzennej, jednak jak wspomniano powyżej, kierunki tej polityki wymagają weryfikacji i aktualizacji, w związku z czym również plany miejscowe wymagać będą zmian w tym zakresie. Należy zatem, po uchwaleniu nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, dążyć do zmiany obowiązujących planów miejscowych, z uwzględnieniem składanych do gminy wniosków mieszkańców. Ponadto należy intensyfikować działania dotyczące sporządzania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, by objąć nimi jak najwięcej obszarów, gdzie występuje zainteresowanie inwestycyjne. W przyszłości plany miejscowe w gminie Koczała, poza miejscowością gminną objąć powinny również pozostałe większe miejscowości oraz tereny atrakcyjne dla lokalizacji nowej zabudowy, takie jak np. tereny przy jeziorach, które dodatkowo należy objąć szczególną ochroną ze względu na walory przyrodnicze i krajobrazowe.

Obranie takich działań pozwoliłoby na dalsze koncentrowanie zabudowy na obszarach, gdzie istniejąca infrastruktura techniczna oraz komunikacyjna jest wystarczająca dla tego typu inwestycji oraz umożliwiłoby skoordynowany i bezkonfliktowy rozwój funkcji mieszkaniowej i funkcji rekreacyjnej z funkcją usługową czy produkcyjną. Ponadto odpowiednio zaplanowane zagospodarowanie

obszarów atrakcyjnych przyrodniczo pozwoli najefektywniej wykorzystać potencjał turystyczny gminy.

7. Program działań

Na podstawie przeprowadzonej analizy dokumentów planistycznych, ruchu budowlanego, zainteresowania inwestycyjnego, a także zaistniałych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, na terenie gminy Koczała określa się wieloletni program działań.

1. W pierwszej kolejności należy doprowadzić do końca obecnie trwającą procedurę dotyczącą zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Okolice Dymna dla terenów położonych na południowy zachód od jeziora Dymno.
2. Następnie należy przystąpić do sporządzenia nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, by w sposób kompleksowy określić przyszłe kierunki rozwoju z uwzględnieniem faktycznych potrzeb i możliwości gminy.
3. Dopiero na podstawie nowo przyjętych kierunków rozwoju należy zmienić plan miejscowy przyjęty uchwałą Nr XLV/274/2006 Rady Gminy Koczała z dnia 10 sierpnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Koczała (oznaczony na załączniku graficznym nr 2 numerem 6). Plan ten ma szczególne znaczenie dla rozwoju gminy Koczała ze względu na swoje położenie w jej centralnej części oraz ze względu na duże zainteresowanie inwestycyjne, co dodatkowo potwierdzają liczne wnioski o jego zmianę składane w Urzędzie Gminy Koczała.
4. W dalszej kolejności należy rozważyć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zalesienia położonych na obszarze Gminy Koczała, przyjętego uchwałą Nr XXXII/200/05 Rady Gminy Koczała z dnia 30 maja 2005 r. (oznaczony na załączniku graficznym nr 2 numerem 4). Na podstawie przyjętych kierunków rozwoju należy przeanalizować, czy wszystkie spośród licznych i dużych obszarów

należy wciąż przeznaczać na zalesienia, biorąc pod uwagę, iż od uchwalenia planu miejscowego minęło ponad 16 lat, a w wielu miejscach plan ten nie został skonsumowany. Zasadność takiej analizy powodują m. in. wnioski mieszkańców dotyczące zmiany tego planu miejscowego.

5. Następnie warto przystąpić do sporządzenia nowych miejscowych planów w obszarach, gdzie zainteresowanie inwestycyjne jest największe, t.j. w szczególności w sąsiedztwie jeziora Starzeńskiego i jeziora Głębokiego, czyli terenów predysponowanych pod rozwój funkcji rekreacyjnej oraz ewentualnie mieszkaniowej, co wydaje się szczególnie istotne również ze względu na konieczność ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych tych obszarów.
6. W dalszej kolejności winno się zmienić pozostałe obowiązujące plany miejscowe, ze względu na mocno zdezaktualizowaną podstawę prawną, a także fakt, iż od czasu ich uchwalenia minęło dużo czasu, a znaczna ich część nie została jeszcze zagospodarowana zgodnie z przyjętym przeznaczeniem.
7. W następnych kadencjach, po zrealizowaniu powyższych zadań, należy w miarę możliwości objąć planami miejscowymi obszary największych miejscowości w gminie oraz tereny z nimi sąsiadujące. Ze względu na strukturę przestrzenną gminy oraz znaczny udział lasów w jej powierzchni, nie postuluje się o objęcie planami miejscowymi całej powierzchni gminy, jednak należy rozważyć takie działania dla jej centralnej oraz północnej części, które nie są porośnięte lasami.

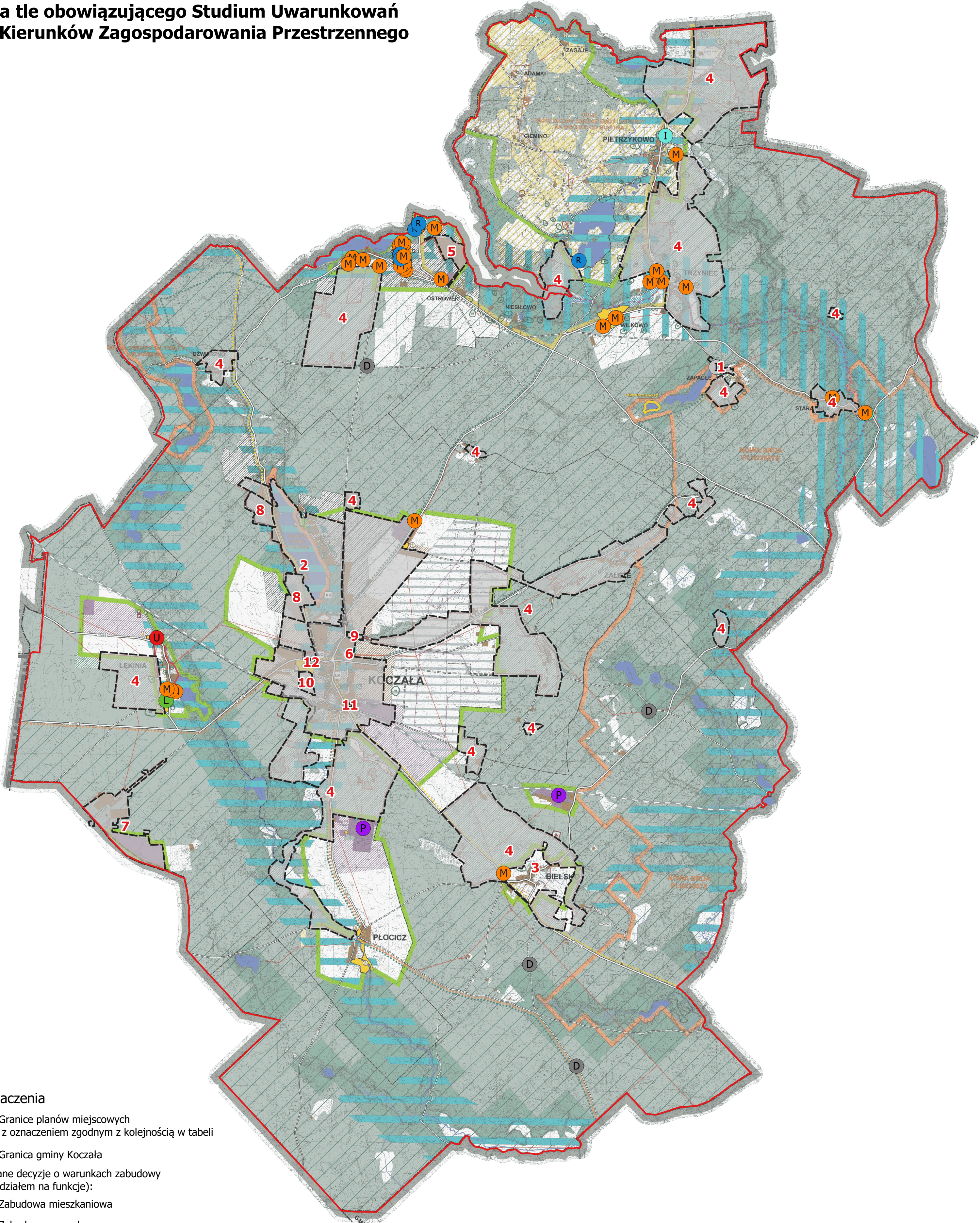
Prowadzenie polityki przestrzennej zgodnie z wieloletnim programem działań umożliwi kreowanie spójnego, kompleksowego oraz skoordynowanego rozwoju gminy.

Powyższy program działań jest wynikiem niniejszej analizy. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym w przyszłości, a także czynniki społeczne, gospodarcze czy infrastrukturalne mogą determinować konieczność odstępstwa od przyjętego programu działań, co jest możliwe bez konieczności jego zmian.

Załączniki graficzne:

- Nr 1 – Wydane decyzje o warunkach zabudowy (lata 2017 – 2021) oraz obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na tle obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego,*
- Nr 2 – Wydane pozwolenia na budowę (lata 2017 - 2021).*

Załącznik graficzny nr 1 - Wydane decyzje o warunkach zabudowy (lata 2017-2021) oraz obowiązujące Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego na tle obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego



Oznaczenia

Granice planów miejscowych z oznaczeniem zgodnym z kolejnością w tabeli

Granica gminy Koczała

Wydane decyzje o warunkach zabudowy (z podziałem na funkcje):

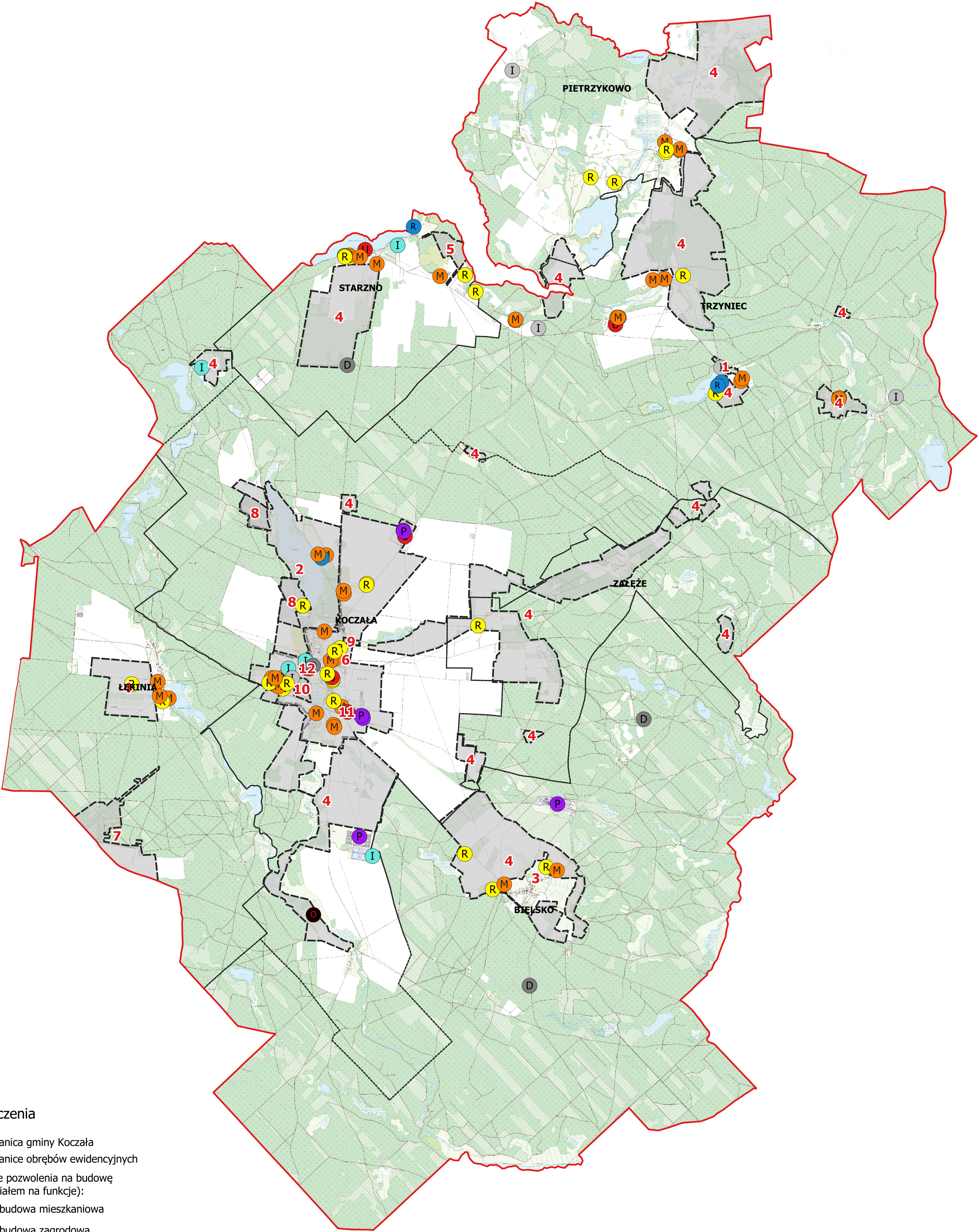
- Zabudowa mieszkaniowa
- Zabudowa zagrodowa
- Zabudowa usługowa
- Zabudowa produkcyjna i magazynowa
- Zabudowa rekreacyjna
- Lasy
- Drogi
- Infrastruktura techniczna
- Inne

OZNACZENIA STUDIUM

GRANICE GMINY KOCZAŁA	LASY	STREFY PEŁNEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNO-KONSERWATORSKIEJ W.I	OBSZARY Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZACJI ELEKTROWNI WATROWYCH ZE STREPAMI ODDZIAŁYWANIA
GRANICE GMIN SĄSIEDNICH	LASY OCHRONNE	STREFY CZĘŚCIOWEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNO-KONSERWATORSKIEJ W.II	NIEPRZEKARCZALNE LINIE LOKALIZACJI (USYTUOWANIA) ELEKTROWNI WATROWYCH
GRANICE WOJEWÓDZTWA	GRUNTY ROLNE KLASY BI.IV	STREFY OGRANICZONEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNO-KONSERWATORSKIEJ W.III	GRANICE OBSZARÓW DOPUSZCZALNYCH ZALESIEN
GRANICE OBRĘBÓW	POZOSTAŁE GRUNTY ROLNE	TERYENY ZABYTOKOWYCH ZAŁOZEŃ DZIELONYCH: PARKÓW I CMENTARZY	TERYENY PREFEROWANYCH DOLESIEN
GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	WODY OTWARTE	KOŚCIOŁY Z CMENTARZAMI WPISANE DO REJESTRU ZABYTOKÓW	OBSZAR PREFEROWANY DO ROZWOJU ROLNICTWA EKOLOGICZNEGO
DROGI POWIATOWE	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ	ZABYTOKOWY UKŁAD RURALISTYCZNY	OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
DROGI GMINNE	GRANICE OBSZARÓW NATURA 2000	TERYENY ISTNIEJĄCEJ ORAZ PRZESADZONEJ ZABUDOWY W PRZEWADZE WIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ (W TYM REKREACJA I INDYWIDUALNEJ ORAZ USŁUG PUBLICZNYCH)	WŁĘCIA WÓD GŁĘBOKOŚCIOWYCH
LINIA KOLEJOWA ZLIKWIDOWANA	GRANICE OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU	TERYENY PRZEWIDYWANE DO ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA WIEJSKIANOWEJ I USŁUGOWEJ, W TYM USŁUG PUBLICZNYCH I ZIELENI PUBLICZNEJ	CIEPŁOWNIA
PLANOWANE DROGI PUBLICZNE GMINNE ORAZ DROGI LEŚNE PROPONOWANE DO UDOSTĘPNIENIA DLA RUCHU PUBLICZNEGO	GRANICE OBSZARU REGIONALNEGO KORYTARZA EKOLOGICZNEGO NR 8 GÓRNY ODCINEK DOLNY BROY	TERYENY ISTNIEJĄCEJ ORAZ PRZESADZONEJ ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADOWEJ ORAZ TECHNICZNEJ	BIODROZNOBIA
TRASA ROWEROWA MIĘDZYREGIONALNA NR 16 "NASZYJNIA POLNOCI"	OBSZARY REGIONALNEGO KORYTARZA EKOLOGICZNEGO NR 8 GÓRNY ODCINEK DOLNY BROY	OBSZARY PRZEWIDYWANE DO ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRODUKCYJNEGO, USŁUGOWEJ, SKŁADOWEJ I TECHNICZNEJ, W TYM DLA PRZEDSIĘWZIĘĆ ZWIĄZANYCH Z WYKONYWANIEM DZIAŁALNOŚCI ODDZIAŁUJĄCYCH NA ŚRODOWISKO	LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN NAPÓWTRZNE I KABLOWE ORAZ STACJE TRANSFORMATOROWE
TRASA ROWEROWA REGIONALNA NR 127	OBSZARY LOKALNYCH KORYTARZY EKOLOGICZNYCH	USŁUGI PUBLICZNE ISTNIEJĄCE ADMINISTRACJA, OŚWIATA I SPORTOWO-REKREACYJNE	SKŁADOWISKA OGRADÓW DO REKULTURACJI
TRASY ROWEROWE LOKALNE	PŁAT EKOLOGICZNY LASÓW SZCZECINNO-KOCZAŁSKICH	TERYENY WSKAZANYCH LOKALIZACJI CEŁÓW PUBLICZNYCH (WYSZCZEGÓLNIENIE W TENISIE)	
SZLAK KAJAKOWY	REZERWAT PRZYRODY "JEZIORO CEGŁA MAŁE"	TERYENY WSKAZANE DO ZAKAZU ZABUDOWY	
	UZYSKI EKOLOGICZNE		

Id: 439570D2-8656-451A-A179-19F3864D9D8D. Projekt

Załącznik graficzny nr 2 - Wydane pozwolenia na budowę (lata 2017-2021)



Uzasadnienie

Stosownie do wymagań przepisu art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Wójt przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa wyżej, po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania do ich zmian.

Mając na uwadze powyższe, przystąpiono do analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, a następnie wykonano stosowne opracowanie, które uzyskało wymaganą opinię komisji urbanistyczno - architektonicznej.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że obecnie obowiązujące Studium wraz z jego zmianami wymaga uaktualnienia pod względem obecnie obowiązujących przepisów prawa, stopnia szczegółowości dokumentu oraz zawartych w nim ustaleń. Od czasu uchwalenia Studium przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym znowelizowano, dodając nowe, obligatoryjne elementy, konieczne do zawarcia w studium, które mają znaczący wpływ na przyjęte kierunki rozwoju gminy. Ponadto dla części spośród dokumentów strategicznych wyższego szczebla, których ustalenia zostały uwzględnione w studium, upłynęła perspektywa czasowa, więc nowe studium powinno zawierać ustalenia nowych dokumentów.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pomimo uchwalenia w drodze przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które uległy od dnia ich uchwalenia wielokrotnie zmianie, w większości zachowują aktualność, ponieważ na ich podstawie możliwa jest realizacja przewidzianych na ich terenie funkcji. Wyjątek stanowią dwa plany miejscowe – w miejscowości Koczała oraz plan dotyczący zalesienia terenów na obszarze gminy. Plany te wymagają aktualizacji zarówno ze względu na obowiązujące przepisy prawa jak i rozbieżność potrzeb inwestycyjnych w stosunku do ustaleń planów, które uwidaczniają się w składanych przez mieszkańców wnioskach o zmianę planów miejscowych. Ponadto plan w miejscowości Koczała ze względu na swój zasięg obejmujący niemalże całą powierzchnię miejscowości gminnej oraz ze względu na duże zainteresowanie inwestycyjne w tym obszarze ma szczególne znaczenie dla rozwoju gminy.

Ponadto zakłada się uchwalenie nowych planów miejscowych, zgodnie z przyjętym programem działań. Zaznacza się też możliwość powstania konieczności zmiany pozostałych planów miejscowych lub modyfikację przyjętego programu działań w przypadku zidentyfikowania takich potrzeb.