

**Projekt**

z dnia 18 października 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W ŁOBZIE**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łobez oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

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

**§ 1.** Po zapoznaniu się z przedłożoną przez Burmistrza Łobza analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Łobez stwierdza się:

- 1) częściową aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łobez, zatwierdzonego uchwałą nr XXXVI/245/2021 Rady Miejskiej w Łobzie z dnia 31 marca 2021 r.;
- 2) aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych dla obszarów na terenie gminy Łobez.

**§ 2.** Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Łobez w latach 2018-2023, o której mowa w § 1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

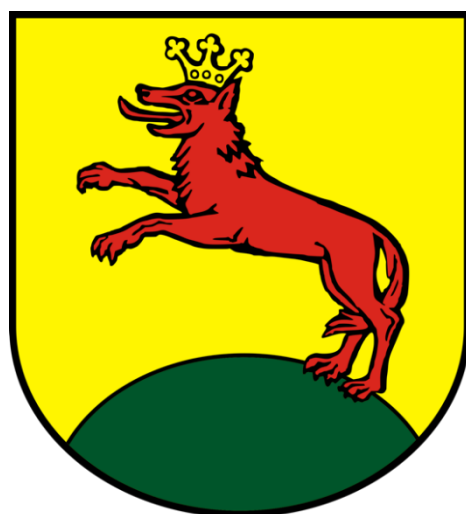
**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łobza.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Joanna Sienkiewicz

**ANALIZA ZMIAN  
W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM  
GMINY ŁOBEZ  
W LATACH 2018-2023**



Łobez, 2023 r.

# SPIS TREŚCI

<b>1. WPROWADZENIE .....</b>	<b>3</b>
<b>2. CEL I PODSTAWA OPRACOWANIA.....</b>	<b>4</b>
2.1 MATERIAŁY WEJŚCIOWE .....	4
<b>3. CHARAKTERYSTYKA GMINY ŁOBEZ .....</b>	<b>7</b>
<b>4. OCENA STOPNIA AKTUALNOŚCI I REALIZACJI USTALEŃ STUDIUM .....</b>	<b>9</b>
4.1 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁOBEZ .....	9
4.2 WNIOSKI W SPRAWIE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁOBEZ .....	9
4.3 ANALIZA STUDIUM POD WZGLĘDEM ZGODNOŚCI Z OBOWIĄZUJĄCYMI PRZEPISAMI USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.....	10
4.4 ANALIZA STUDIUM POD WZGLĘDEM ZGODNOŚCI Z OBOWIĄZUJĄCYMI PRZEPISAMI ODRĘBNYMI.....	13
4.5 OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM W ASPEKTCIE ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY ŁOBEZ .....	13
<b>5. OCENA STOPNIA AKTUALNOŚCI I REALIZACJI USTALEŃ OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....</b>	<b>15</b>
5.1 MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE ŁOBEZ .....	15
5.2 WNIOSKI W SPRAWIE SPORZĄDZENIA LUB ZMIANY MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	21
5.3 OCENA AKTUALNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH .....	21
<b>6. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM W OPARCIU O DECYZJE ADMINISTRACYJNE .....</b>	<b>24</b>
6.1 DECYZJE O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO.....	24
6.2 DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY .....	25
<b>7. PODSUMOWANIE ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY ŁOBEZ.....</b>	<b>29</b>

## 1. WPROWADZENIE

Do zadań własnych gminy należy kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Podstawą prawną niniejszego opracowania jest art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm., zwanej dalej upizp). W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, tj.:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- ocenę postępów w opracowywaniu planów miejscowych;
- opracowanie wieloletniego programu ich sporządzania;
- analizę wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu;
- analizy wniosków dotyczących zmian w zagospodarowania przestrzennego.

Przygotowane opracowanie musi zostać pozytywnie zaopiniowane przez komisję urbanistyczno – architektoniczną.

Burmistrz Gminy przynajmniej raz w czasie kadencji powinien przekazać Radzie Gminy, wyniki przeprowadzonej analizy, która biorąc pod uwagę zgodność z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa, powinna podjąć uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Niniejsze opracowanie uwzględnia okres od 1 stycznia 2018 r. do 24 września 2023 r.

## **2. CEL I PODSTAWA OPRACOWANIA**

Celem niniejszego opracowania jest dokonanie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Łobez na podstawie stanu realizowania polityki przestrzennej jednostki administracyjnej oraz prowadzonych działań pod kątem uporządkowania przestrzeni.

Analiza skupia się na działalności planistycznej w latach 01.01.2018 – 24.09.2023 i została dokonana w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz rejestry decyzji wydawanych przez Burmistrza Gminy Łobez, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

### **2.1 MATERIAŁY WEJŚCIOWE**

- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego – uchwała Nr XVII/214/20 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 24 czerwca 2020 r.;
- Strategia Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2030;
- Strategia Rozwoju Gminy Łobez na lata 2013 – 2020;
- Strategia Rozwoju Gminy Łobez na lata 2021 – 2027;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łobez przyjęte uchwałą Nr II/11/2018 Rady Miejskiej w Łobzie z dnia 28 listopada 2018 r., zmienione uchwałą Nr XXXVI/245/2021 Rady Miejskiej w Łobzie z dnia 31 marca 2021 r.;
- Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobez: działki nr: 88/2, 88/5 i część działki 87; działki nr 906/3; działki nr 945 zatwierdzona uchwałą Nr XXXV/289/01 z dnia 29 grudnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2002 r. Nr. 7, poz. 122.);
- Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łobez, obręb Suliszewice - działka nr 38/17 zatwierdzona uchwałą Nr XXXIV/282/01 z dnia 21 grudnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2002 r. Nr 8, poz. 149.);

- Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łobez, obręb Poradz - działki nr 59/1, 59/2 zatwierdzona uchwałą Nr XXXIV/281/01 z dnia 21 grudnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2002 r. Nr 8, poz. 148);
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Bełczna, Poradz i Klępnica w gminie Łobez pod lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z urządzeniami infrastruktury towarzyszącej zatwierdzony uchwałą Nr XIII/66/07 z dnia 5 września 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2007 r. Nr 105, poz. 1812);
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobez (ul. Szymanowskiego) zatwierdzona uchwałą Nr XXIII/144/08 z dnia 25 kwietnia 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 58, poz. 1327);
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łobez „Cmentarz” zatwierdzony uchwałą Nr XXVIII/172/08 z dnia 3 września 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 85, poz. 1806);
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod lokalizację farm elektrowni wiatrowych w obrębie Karwowo gm. Łobez (farma „Karwowo”) oraz w obrębie Zachełmie, gm. Łobez (farma „Meszne”) zatwierdzony uchwałą Nr L/318/10 z dnia 25 lutego 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2010 r. Nr 23, poz. 510);
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łobez, obszar „Drawska” zatwierdzony uchwałą Nr LII/337/10 z dnia 28 kwietnia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2010 r. Nr 53, poz. 1071), zmieniony uchwałą Nr XXXIII/333/13 z dnia 4 września 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2013 r. poz. 3175);
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łobez obszar „Osiedle Leśne” zatwierdzony uchwałą Nr XXXIII/332/13 z dnia 4 września 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2013 r. poz. 3164);
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla trasy przebiegu linii elektroenergetycznej 110 kV zatwierdzony uchwałą Nr XLI/398/14 z dnia 7 kwietnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 r. poz. 2150);
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla trasy przebiegu linii elektroenergetycznej 110 kV zatwierdzony uchwałą Nr XLI/399/14 z dnia 7 kwietnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 r. poz. 2151);

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod lokalizację elektrowni wiatrowych w części obrębów Zagórzycze, Zajezierze i Rożnowo Łobeskie w gminie Łobez zatwierdzony uchwałą Nr XLVI/436/14 z dnia 12 września 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 r. poz. 3979);
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łobez dla działki nr 138, obręb nr 1 miasta Łobez zatwierdzony uchwałą Nr XX/143/2016 z dnia 29 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2016 r. poz. 2272);
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łobez - Karwowo zatwierdzony uchwałą Nr XXXV/273/2017 z dnia 26 października 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 5 grudnia 2017 r. poz. 5039);
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łobez „Nowe Osiedle” zatwierdzony uchwałą Nr LIX/388/2022 z dnia 28 października 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 8 listopada 2022 r. poz. 4850);
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łobez - „Cmentarz” zatwierdzony uchwałą Nr LII/348/2022 z dnia 27 kwietnia 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 5 maja 2022 r. poz. 2022);
- decyzje o warunkach zabudowy oraz o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z lat 2018-2022;
- Uzasadnienie projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, Druk Sejmowy nr 3097;
- dane Banku Danych Lokalnych.

### 3. CHARAKTERYSTYKA GMINY ŁOBEZ

Gmina Łobez położona jest w województwie zachodniopomorskim, w centralnej części powiatu łobeskiego. Sąsiaduje od północy z gminą Resko, Świdwin oraz Brzeżno, od wschodu z gminą Drawsko Pomorskie, od południa z gminą Węgorzyno, natomiast od zachodu z gminą Radowo Małe. Pod względem powierzchni, gmina stanowi 21,4% powierzchni powiatu i zamieszkuje ją 37,7% ogółu liczby jego mieszkańców. Gmina zajmuje powierzchnię 227 km<sup>2</sup> i liczyła na koniec 2022 r., 12.531 mieszkańców. Gęstość zaludnienia to 56 osób/km<sup>2</sup>. Przez obszar gminy przebiegają drogi wojewódzkie nr 151 Świdwin - Łobez - Węgorzyno - Recz - Barlinek - Gorzów Wielkopolski, nr 146 relacji Jenikowo - Dobra - Strzmielice, nr 147 relacji Wierzbiczin - Troszczyno - Wołkowo - Łobez i nr 148 relacji Starogard Łobeski - Łobez - Drawsko Pomorskie. W gminie Łobez znajduje się także ważny i intensywnie eksploatowany szlak kolejowy łączący Stargard z Gdańskiem.

Zgodnie z podziałem fizyczno-geograficznym Polski, miasto i gmina Łobez znajdują się w prowincji Niżu Środkowoeuropejskiego, podprowincji Pobrzeża Południowobałtyckiego, w makroregionie Pojezierza Zachodniopomorskiego, w obrębie mezoregionu Wysoczyzny Łobeskiej. Obszar gminy Łobez posiada rolniczy charakter gospodarczy. Grunty rolne stanowią 55% całkowitej powierzchni gminy i składają się na to głównie uprawy wielkoobszarowe. Najwyższe wzniesienie - Wielot osiąga wysokość 139 m n.p.m. Znaczne tereny gminy pokryte są również kompleksami leśnymi, położonymi na południu od miasta Łobez, w dolinach rzeki Regi i jej dopływów. Z uwagi na obecność walorów przyrodniczych i krajobrazowych, gmina Łobez stanowi także obszar atrakcyjny pod względem turystycznym.

Na terenie gminy znajdują się następujące obszary przyrodnicze objęte ochroną prawną:

- Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 (SOO) - PLH320049 – Dorzecze Regi,
- Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 (OSO) - PLB320008 – Ostoja Ińska,
- użytek ekologiczny - "Niebieski korytarz ekologiczny rzek Łoźnicy i Gardominki - III",
- pomniki przyrody,
- korytarze ekologiczne.

Koncentracja funkcji usługowych i produkcyjnych, skupia się głównie w miejscowości Łobez. W granicach gminy mieści się podstrefa Łobez, Kostrzyńsko – Słubickiej Specjalnej Strefy



Ekonomicznej, która obejmuje w sumie ponad 24 ha terenów inwestycyjnych. Strefa ulokowana jest w obrębie 3 miasta Łobez, przy drodze wojewódzkiej Łobez – Drawsko Pomorskie.

W gminie Łobez w roku 2022 w rejestrze REGON zarejestrowanych było 1290 podmiotów gospodarki narodowej. Około 22% podmiotów gospodarczych działa w przemyśle i budownictwie, około 3% w rolnictwie, leśnictwie, łowiectwie i rybactwie, a 75% podmiotów w rejestrze zakwalifikowana jest jako pozostała działalność.

### **Podział geodezyjny Gminy Łobez**

W skład Gminy wchodzi 28 obrębów geodezyjnych. Należą do nich:

- |                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| ➤ Miasto Łobez I   | ➤ Zachełmie        |
| ➤ Miasto Łobez II  | ➤ Dobieszewo       |
| ➤ Miasto Łobez III | ➤ Unimie           |
| ➤ Miasto Łobez IV  | ➤ Grabowo          |
| ➤ Miasto Łobez V   | ➤ Niegrzebina      |
| ➤ Karwowo          | ➤ Suliszewice      |
| ➤ Bełczna          | ➤ Wysiedle         |
| ➤ Kłępnicza        | ➤ Kołdrąb          |
| ➤ Poradz           | ➤ Bonin            |
| ➤ Worowo           | ➤ Tarnowo          |
| ➤ Prusinowo        | ➤ Rynowo           |
| ➤ Przyborze        | ➤ Rożnowo Łobeskie |
| ➤ Łobżany          | ➤ Zagórzycze       |
| ➤ Dalno            | ➤ Zajezierze.      |

Powyższy podział stanowi podstawę dla kształtowania polityki przestrzennej Gminy Łobez, dlatego też analizowane w przedmiotowym opracowaniu dane i wskaźniki będą ukazywane w odniesieniu do poszczególnych obrębów.

## **4. OCENA STOPNIA AKTUALNOŚCI I REALIZACJI USTALEŃ STUDIUM**

### **4.1 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁOBEZ**

Zgodnie z art. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wyznacza politykę przestrzenną prowadzoną przez jednostkę terytorialną, zgodną z obowiązującymi przepisami prawa. Przy określaniu zasad kształtowania przestrzeni, należy uwzględnić zapisy zawarte w strategii rozwoju województwa i planu zagospodarowania przestrzennego województwa, a także strategii rozwoju ponadlokalnego oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem. Należy zaznaczyć, że studium nie jest aktem prawa miejscowego, jest natomiast wyznacznikiem przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Aktualnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łobez przyjęte uchwałą Nr XXXVI/245/2021 Rady Miejskiej w Łobzie z dnia 31 marca 2021 r., zostało sporządzone w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zawiera znaczną większość obligatoryjnych elementów, wynikających z przepisów wspomnianej ustawy, natomiast nie określa w pełni wymaganych zagadnień, stanowiących niezbędny zakres opracowania.

Integralną częścią obowiązującego dokumentu studium jest część tekstowa określająca uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego i kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz część graficzna – rysunek studium – mapa podstawowa w skali 1:10.000.

### **4.2 WNIOSKI W SPRAWIE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁOBEZ**

W analizowanych latach (2018-2023) nie złożono żadnych wniosków w sprawie zmiany aktualnie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łobez.

#### 4.3 ANALIZA STUDIUM POD WZGLĘDEM ZGODNOŚCI Z OBOWIĄZUJĄCYMI PRZEPISAMI USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, analiza aktualności studium, powinna uwzględniać w szczególności jego zgodność z zapisami art. 10 ust. 1 i 2, określającymi niezbędny zakres przedmiotowego opracowania.

Zestawienie tych zagadnień w zakresie uwarunkowań zgodnie z art. 10 ust. 1 upizp, przedstawia poniższa tabela:

Lp.	W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:	Obowiązujące SUiKZP Gminy Łobez
1.	dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;	Uwzględniono
2.	stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;	Uwzględniono
3.	stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;	Uwzględniono
4.	stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Uwzględniono
5.	rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;	<u>Nie uwzględniono</u>  (w momencie sporządzania SUiKZP brak był audytu krajobrazowego opracowywanego przez Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego)
6.	warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;	Uwzględniono
7.	zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;	Uwzględniono
8.	potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam, gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,	Uwzględniono

	d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;	
9.	stanu prawnego gruntów;	Uwzględniono
10.	występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;	Uwzględniono
11.	występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;	Uwzględniono
12.	występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;	Uwzględniono
13.	występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;	Uwzględniono
14.	stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;	Uwzględniono
15.	zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;	Uwzględniono
16.	wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej;	Uwzględniono

Zródło: Opracowanie własne

Zestawienie tych zagadnień w zakresie kierunków zgodnie z art. 10 ust. 2, 2a, 3, 3a, 3b upizp, przedstawia poniższa tabela:

<b>Lp.</b>	<b>W studium uwzględnia się kierunki wynikające w szczególności z:</b>	<b>Obowiązujące SUIKZP Gminy Łobez</b>
1.	uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:	Określono
	kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego;	<u>Określono bez wskazań audytu krajobrazowego</u>
	kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy	Określono
2.	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;	Określono
3.	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Określono
4.	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;	Określono

5.	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	Określono
6.	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust.1;	Określono
7.	obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;	Określono
8.	obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;	Określono
9.	kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;	Określono
10.	obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;	Określono
11.	obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;	Określono
12.	obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);	Określono
13.	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;	Określono
14.	obszary zdegradowane;	Określono
15.	granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;	Określono
16.	obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie;	Określono
17.	Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW i 1000kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie.	<u>Strefy określono niezgodnie z obowiązującym stanem prawnym</u>
18.	Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży	Określono

	powyżej 2000 m <sup>2</sup> , w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.	
--	---	--

Zródło: Opracowanie własne

Analizując studium pod względem zgodności z wymogami art. 10 ust. 1, 2, 2a, 3, 3a, 3b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należy stwierdzić, iż obowiązujące studium nie spełnia w całkowitym zakresie wymagań wynikających z w/w przepisów.

W związku ze zmianami prawnymi w zakresie energetyki wiatrowej i uchwaleniem dnia 9 marca 2023 r. ustawy o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 553), studium pozostaje nieaktualne w zakresie zasięgu obowiązywania stref ochronnych dla budynków mieszkalnych zlokalizowanych w sąsiedztwie elektrowni wiatrowych. Określone strefy ochronne, są obecnie niezgodne z obowiązującym stanem prawnym.

W studium nie określono również uwarunkowań i kierunków wynikających z audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego, gdyż w momencie opracowywania SUIKZP, dokument ten nie został jeszcze sporządzony. Uchwałą Nr 542/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu audytu krajobrazowego dla województwa zachodniopomorskiego oraz wyznaczenia jednostki odpowiedzialnej za realizację zadania, Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego podjął dnia 29 marca 2019 roku. W chwili sporządzania niniejszej analizy, audyt krajobrazowy częściowo pozostaje w fazie projektowania.

#### **4.4 ANALIZA STUDIUM POD WZGLĘDEM ZGODNOŚCI Z OBOWIĄZUJĄCYMI PRZEPISAMI ODREBNYMI**

Aktualnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łobez przyjęte uchwałą Nr XXXVI/245/2021 Rady Miejskiej w Łobzie z dnia 31 marca 2021 r., zostało sporządzono w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i na moment uchwalania dokumentu, zawierało wszystkie obligatoryjne elementy, wynikające z przepisów w/w ustawy. Natomiast, z uwagi na zmiany prawne w zakresie energetyki wiatrowej, poczynione po uchwaleniu studium, utraciło ono aktualność w pewnych obszarach.

Analizy aktualności obowiązującego studium, dokonać można również pod względem zgodności z następującymi przepisami odrębnymi:

- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336) -  
Dla obszaru Natura 2000 Dorzecze Regi PLH320049, nie został jeszcze sporządzony plan zadań ochronnych. W chwili sporządzania niniejszej analizy, plan zadań ochronnych, pozostaje w fazie projektowania. W związku z powyższym, stwierdza się zgodność obowiązującego studium z powyższą ustawą.
- ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 663) -  
W zakresie udokumentowanych złóż surowców, obowiązujące studium jest aktualne. Na terenie gminy nie udokumentowano nowych złóż, które należałoby wprowadzić do studium.

#### **4.5 OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM W ASPEKTCIE ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY ŁOBEZ**

Ocenę aktualności studium w zakresie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Łobez, należy przede wszystkim dokonać, mając na względzie obecnie procedowaną nowelizację ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W dniu 7 lipca 2023 r. Sejm uchwalili ustawę o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, która w dniu 24 lipca 2023 r. została ogłoszona w Dzienniku Urzędowym. Przepisy ustawy wejdą w życie dnia 24 września 2023 roku. Projekt ten, stanowi gruntowną reformę systemu planowania przestrzennego oraz wnosi szereg zmian do ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z uzasadnieniem projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, (Druk Sejmowy nr 3097), „zapropozowane zmiany mają na celu uproszczenie, ujednoczenie i przyspieszenie procedur planistycznych”. Wprowadzona nowelizacja ustawy, będzie skutkowała utratą aktualności, dotychczas obowiązujących studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przepisy w sprawie SUIKZP, zostaną uchylone, a zasady realizowania polityki przestrzennej, będą ustalane w planie ogólnym gminy. Jak wspomniano w uzasadnieniu „(...) w miejsce studium zaproponowano dokument o bardzo zwartej formie i niewielkiej liczbie ustaleń umożliwiającej ich standaryzację, a co za tym idzie – łatwe porównywanie treści tego aktu z analogicznymi, przyjętymi w innych gminach.”. Jako najistotniejsza wada aktualnego systemu planowania, wskazana została „(...) niewystarczająca

rola studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w szczególności w zakresie wpływu na wydawanie decyzji o warunkach zabudowy”. Aktualnie obowiązujące studia pozostaną w mocy prawnej, po wejściu w życie ustawy, do czasu uchwalenia planu ogólnego, ale nie dłużej niż do 31 grudnia 2025 roku.

Należy również wspomnieć, iż potencjalne zmiany obowiązującego studium, w celu jego uaktualnienia, od momentu wejścia w życie ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (tj. od 24 września 2023 roku), będą możliwe jedynie w ściśle określonych przypadkach. Zgodnie z art. 65 ust. 2 wspomnianej ustawy, zmiany obowiązującego studium będzie można dokonać w następujących sytuacjach:

- gdy zmiana studium dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub
- gdy zmiana studium dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju w rozumieniu ustawy z dnia 6 lipca 2001 r. o zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju (Dz. U. z 2018 r. poz. 1235 oraz z 2019 r. poz. 1901) lub działalności, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2a ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633).

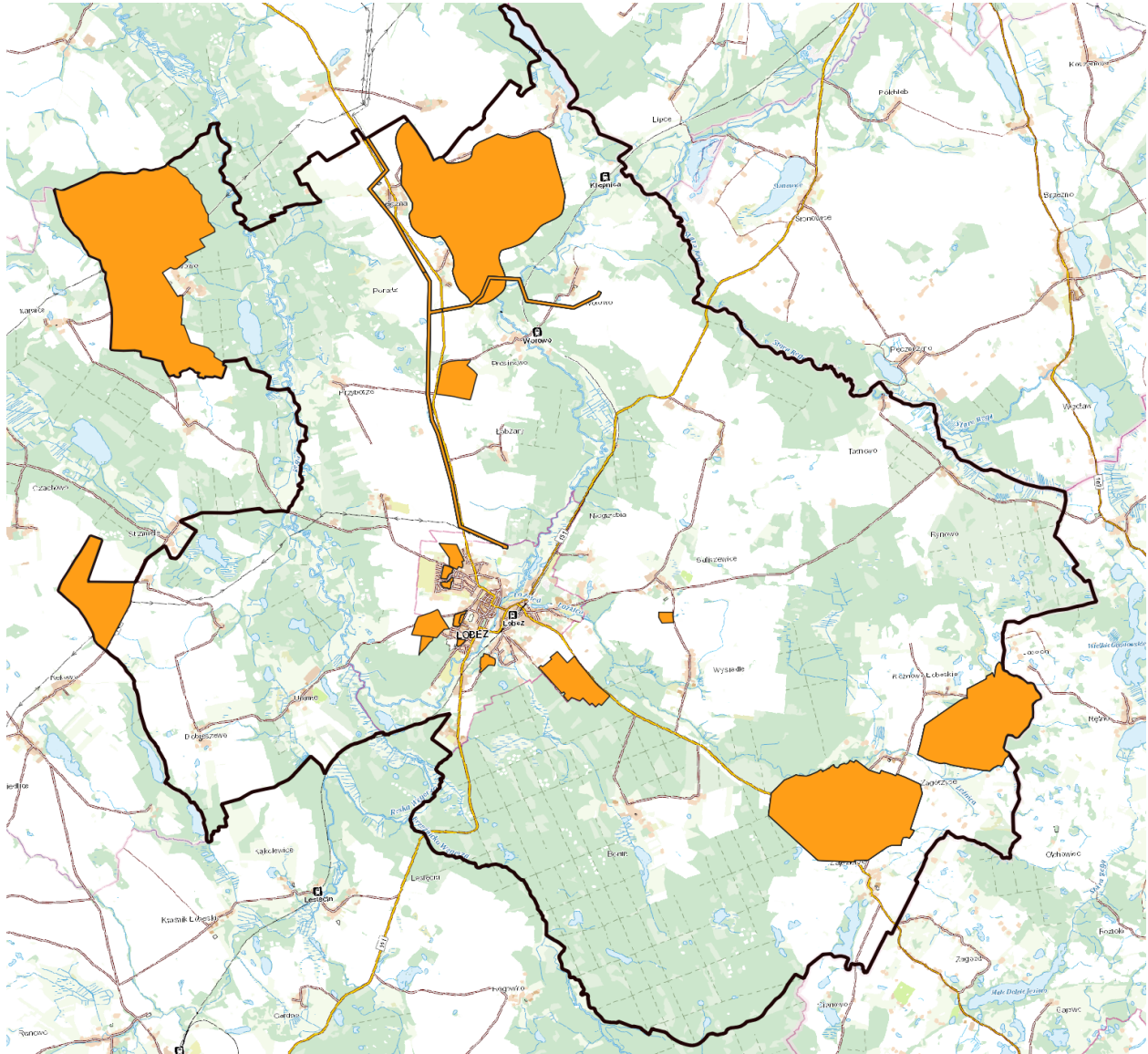
## **5. OCENA STOPNIA AKTUALNOŚCI I REALIZACJI USTALEŃ OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **5.1 MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE ŁOBEZ**

Zgodnie z art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktami prawa miejscowego. Oznacza to, że są one źródłem prawa powszechnie obowiązującego na obszarze działania organów, które je ustanowiły, a warunkiem wejścia ich w życie jest ich ogłoszenie. W planie miejscowym ustala się przeznaczenie terenów, sposób ich zagospodarowania i warunki zabudowy, co stanowi podstawę wydawania decyzji administracyjnych o pozwoleniu na budowę.

Obowiązujące na terenie Gminy Łobez, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (MPZP), obejmują 2 633,53 ha, co stanowi 11,55% całkowitej powierzchni gminy.





Rysunek 1. Gmina Łobez z zaznaczonymi obszarami obowiązywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Opracowanie własne na podstawie danych: <https://integracja.gugik.gov.pl/>

Poniżej przedstawiono zestawienie obowiązujących miejscowych planów dla miasta i gminy Łobez:

Nazwa planu	Nr uchwały	Powierzchnia planu	Główne przeznaczenie terenów
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobez: działki nr 88/2, 88/5 i część działki 87; działki nr 906/3; działki 945.	Uchwała Nr XXXV/289/01 z dnia 29 grudnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2002 r. Nr 7, poz. 122).	11,88 ha	MNj,U - zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca z usługami wbudowanymi; US – tereny sportowo-rekreacyjne; EE - projektowana stacja transformatorowa 15/04 kV; Kp – ciągi piesze; Kd – ulica wewnętrzna; DW – droga wojewódzka.
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łobez, obręb Suliszewice - działka nr 38/17.	Uchwała Nr XXXIV/282/01 z dnia 21 grudnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2002 r. Nr 8, poz. 148).	5,84 ha	NU,P U - tereny gospodarki odpadami, przemysłu i usługi uciążliwe.
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łobez obręb Poradz - działki nr 59/1, 59/2.	Uchwała Nr XXXIV/281/01 z dnia 21 grudnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2002 r. Nr 8, poz. 148).	48,49 ha	NU – teren istniejącego wysypiska; NU1 – teren projektowanego wysypiska; Z – zieleń izolacyjna; RL – teren lasu; RP – tereny rolne.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Bełczna, Poradz i Kłępnica pod lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z urządzeniami infrastruktury towarzyszącej.	Uchwała Nr XIII/66/07 z dnia 05 września 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2007 r. Nr 105, poz. 1812).	697,1761ha	R – teren rolny z zakazem zabudowy; EW/R – teren lokalizacji elektrowni wiatrowych, infrastruktury towarzyszącej i upraw polowych; ZL – tereny lasów; KdG – tereny dróg gminnych; KdP – tereny dróg powiatowych; Tk – tereny kolejowe (zamknięte).

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobez (ul. Szymanowskiego).	Uchwała Nr XXIII/144/08 z dnia 25 kwietnia 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 58, poz. 1327).	1,27 ha	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; E – teren obiektów i urządzeń energetycznych; KDW – teren ulicy wewnętrznej.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łobez „Cmentarz”.	Uchwała Nr XXVIII/172/08 z dnia 03 września 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 85, poz. 1806).	6,76 ha	ZC – teren cmentarza; Kp – teren parkingów; ZC, U – teren cmentarza, teren usług.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod lokalizację farm elektrowni wiatrowych w obrębie Karwowo gmina Łobez (farma „Karwowo”) oraz w obrębie Zachełmie gmina Łobez (farma „Meszne”).	Uchwała Nr L /318/10 z dnia 25 lutego 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2010 r. Nr 23, poz. 510).	912,67 ha	R – teren upraw polowych z zakazem lokalizacji zabudowy; ZL – tereny leśne; EW/R – teren lokalizacji elektrowni wiatrowych, infrastruktury towarzyszącej i upraw polowych; KD – teren drogi publicznej – dojazdowej.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łobez, obszar „Drawska”.  Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobez, obszar „Drawska”.  Obwieszczenie Rady Miejskiej w Łobzie w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały Nr LII /337/10 Rady Miejskiej w Łobzie z dnia 28 kwietnia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 53, poz. 1071) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobez, obszar „Drawska”.	Uchwała Nr LII /337/10 z dnia 28 kwietnia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2010 r. Nr 53, poz. 1071).  Uchwała Nr XVII/147/12 z dnia 30 maja 2012 r.  Uchwała Nr XXXIII/333/13 z dnia 4 września 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2013 r., poz. 3175).	73,08 ha	U,P - teren zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; IT,ZP - teren urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej; teren zieleni urządzonej, parki skwery zieleńce; P,U - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zabudowy usługowej; Rz (P,U) - teren rolniczy (istniejącej szkółki leśnej) z możliwością przekształcenia na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej; ZL - teren lasów; E - teren infrastruktury technicznej - energetyka (trafostacja); KDW - teren dróg wewnętrznych.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łobez, obszar „Osiedle Leśne”.	Uchwała Nr XXXIII/332/13 z dnia 4 września 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2013 r., poz. 3164).	6,84 ha	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; U – teren zabudowy usługowej; ZL – teren lasów; E – teren urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej (stacja transformatorowa);

			<p>K – teren urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej (kanalizacja);</p> <p>KDW – teren ulic wewnętrznych;</p> <p>KDI – teren ulic publicznych klasy lokalnej.</p>
<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla trasy przebiegu linii elektroenergetycznej 110 kV.</p>	<p>Uchwała Nr XLI/398/14 z dnia 7 kwietnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 r., poz. 2150).</p>	42,9260 ha	<p>E1 – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej napowietrznej linii 110 kV z pasem technologicznym;</p> <p>E2 – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej napowietrznej linii 110 kV z pasem technologicznym objęte ochroną ekologiczną;</p> <p>R – tereny rolne;</p> <p>ZL – tereny lasów;</p> <p>RO – teren istniejących ogródków działkowych;</p> <p>Wp – tereny wód powierzchniowych płynących – rzeka Rega;</p> <p>KD.G – tereny drogi publicznej klasy głównej;</p> <p>KD.Z – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;</p> <p>KDW – tereny dróg wewnętrznych;</p> <p>TK – teren linii kolejowej.</p>
<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla trasy przebiegu linii elektroenergetycznej 110 kV.</p>	<p>Uchwała Nr XLI/399/14 z dnia 7 kwietnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 r., poz. 2151).</p>	39,6346 ha	<p>E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej napowietrznej linii 110 kV z pasem technologicznym;</p> <p>R – tereny rolne;</p> <p>ZL – tereny lasów;</p> <p>MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>W – teren rowów;</p> <p>Ws – tereny wód stojących;</p> <p>KD.G – tereny drogi publicznej klasy głównej;</p> <p>KD.Z – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;</p> <p>KD.D – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;</p> <p>KDW – tereny dróg wewnętrznych;</p> <p>TI – teren korytarza infrastruktury technicznej.</p>

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod lokalizację elektrowni wiatrowych w części obrębów Zagórzycze, Zajezierze i Rożnowo Łobeskie w gminie Łobez.	Uchwała Nr XLVI/436/14 z dnia 12 września 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 r., poz. 3979).	744,852 ha	R – tereny rolnicze stanowiące strefę ochronną oddziaływania elektrowni wiatrowych; ZL – tereny leśne; EW – tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych i infrastruktury towarzyszącej; EE – teren stacji transformatorowej; ZP – teren zieleni parkowej; KD.G – teren drogi publicznej, klasy głównej; KD.Z – teren drogi publicznej, zbiorczej; KD.D – teren drogi publicznej, dojazdowej; KDW – teren drogi wewnętrznej ogólnodostępnej; Ws – teren wód stojących; Wp – teren wód płynących.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łobez dla działki nr ewid. 138, obręb nr 1 miasta Łobez.	Uchwała Nr XX/143/2016 z dnia 29 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2016 r., poz. 2272).	1,58 ha	ZC – teren cmentarza; ZI – teren zieleni izolacyjnej; U – teren zabudowy usługowej; Kp – teren parkingów.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łobez – Karwowo.	Uchwała Nr XXXV/273/2017 z dnia 26 października 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 5 grudnia 2017 r., poz. 5039).	912,67 ha	R – tereny rolnicze stanowiące strefę ochronną oddziaływania elektrowni wiatrowych; ZL – tereny leśne stanowiące strefę ochronną oddziaływania elektrowni wiatrowych; EW – teren lokalizacji elektrowni wiatrowych i infrastruktury towarzyszącej; KD.Z – teren drogi publicznej, zbiorczej; KD.D – teren drogi publicznej, dojazdowej.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łobez „Nowe Osiedle”.	Uchwała Nr LIX/388/2022 z dnia 28.10.2022 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 8 listopada 2022 r. poz. 4850).	14,13 ha	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; It – teren infrastruktury technicznej; R – teren rolniczy; KDD – teren ulicy publicznej klasy dojazdowej.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łobez - „Cmentarz”.	Uchwała Nr LII/348/2022 z dnia 27.04.2022 r.	26,4 ha	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; RU – teren zabudowy obsługi rolnictwa;

	(Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 5 maja 2022 r. poz. 2022).		R – teren rolniczy; ZC – teren cmentarza; ZP – teren zieleni urządzonej; Zn – teren zieleni o charakterze naturalnym; ZL – teren lasu; Kp – teren parkingów; IT – teren infrastruktury technicznej; KDZ – teren ulic publicznych klasy zbiorczej; KDD – teren ulic publicznych klasy dojazdowej; KDW – teren ulic wewnętrznych.
--	--	--	--

Źródło: Opracowanie własne

Na terenie miasta i gminy Łobez nie podjęto nowych uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Tym samym, na moment opracowywania niniejszej analizy, gmina nie posiada planów miejscowych w trakcie opracowywania lub wstrzymanych na etapie prac.

## **5.2 WNIOSKI W SPRAWIE SPORZĄDZENIA LUB ZMIANY MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

W okresie poddanym analizie tj. od 1 stycznia 2018 r. do 24 września 2023 r., do Urzędu Miejskiego w Łobzie nie wpłynęły żadne wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany aktualnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

## **5.3 OCENA AKTUALNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH**

Podstawa prawna: art. 15 oraz art. 16 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Elementy obligatoryjne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w art. 15 w/w ustawy:

*„1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*

*1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;*

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;

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

2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

3a) zasady kształtowania krajobrazu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę.”

Na terenie miasta i gminy Łobez aktualnie obowiązuje 16 planów miejscowych. Jedyne 3 spośród nich, stanowią najstarsze plany, które zostały sporządzone na podstawie przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r., a są to:

- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łobez: działki nr 88/2, 88/5 i część działki 87; działki nr 906/3; działki 945 zatwierdzona uchwałą Nr XXXV/289/01 z dnia 29 grudnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2002 r. Nr 7, poz. 122);
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łobez, obręb Suliszewice - działka nr 38/17 zatwierdzona uchwałą Nr XXXIV/282/01 z dnia 21 grudnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2002 r. Nr 8, poz. 148);
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łobez obręb Poradz działki nr 59/1, 59/2 zatwierdzona uchwałą Nr XXXIV/281/01 z dnia 21 grudnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2002 r. Nr 8, poz. 148).

Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z roku 1994, w art. 10 i art. 12 ust. 1 określała dobrowolny do stosowania zakres i przedmiot ustaleń planu. Plany uchwalone w trybie tej ustawy nie musiały zawierać wszystkich niezbędnych ustaleń, potrzebnych do określenia warunków zabudowy, a następnie uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia zamierzenia budowlanego, co mogło prowadzić do potencjalnych trudności interpretacyjnych. Natomiast, biorąc pod uwagę sytuację w gminie Łobez, gdzie jedynie 3 spośród 16 obowiązujących planów miejscowych, zostały sporządzone w trybie ustawy z 1994 r., a dodatkowo plany te, dotyczą jedynie wybranych działek, ewentualne trudności w interpretacji praktycznie nie występują.

Pozostałe plany miejscowe obowiązujące na terenie gminy, stanowią dokumenty nowsze. Zostały opracowane w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która szczegółowo, w jednoznaczny sposób określa obowiązkowy zakres ustaleń miejscowego planu. Co za tym idzie, plany te, zawierają wszelkie wymagane elementy, zgodnie z przepisami powyższej ustawy.

Dodatkowo, należy zaznaczyć, iż zgodnie z dodanym w art. 34 ust. 1a ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, wchodzącej w życie 24 września 2023 r., aktualnie obowiązujące plany miejscowe nie tracą mocy



w momencie uchwalenia planu ogólnego. W przypadku chęci zmian obowiązujących planów, konieczne będzie zapewnienie ich zgodności z planem ogólnym.

## **6. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM W OPARCIU O DECYZJE ADMINISTRACYJNE**

Na potrzeby niniejszego dokumentu, dokonano analizy ruchu budowlanego na terenie miasta i gminy Łobez w okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2022 roku. Analizę ruchu budowlanego, sporządzono na podstawie danych z rejestru wydanych decyzji dotyczących warunków zabudowy oraz decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego.

### **6.1 DECYZJE O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

Zgodnie z art. 50 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku planu miejscowego inwestycje celu publicznego, lokalizuje się w trybie decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego. Ponadto zgodnie z art. 51 ust. 1 ww. ustawy w sprawach ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego decyzje wydają w odniesieniu do:

- inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim – wójt, burmistrz albo prezydent miasta w uzgodnieniu z marszałkiem województwa;
- inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym – wójt, burmistrz albo prezydent miasta;
- inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych – wojewoda.

Na terenie Gminy Łobez, decyzje o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, na przestrzeni lat 2018 – 2022 kształtowały się następująco:

<b>DECYZJE O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO</b>						
<b>ROK</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>RAZEM</b>
<b>LICZBA WYDANYCH DECYZJI</b>	11	8	13	11	11	<b>54</b>

Źródło: Opracowanie własne

W analizowanym okresie, w gminie Łobez wydano 54 decyzje o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, liczba decyzji kształtowała się na zbliżonym poziomie. Rok 2019 charakteryzował się najniższą liczbą wydanych dokumentów. W 2020 roku wydano 13 decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, co stanowiło najwyższą wartość w analizowanych latach. W kolejnych latach nastąpiła nieznaczna tendencja spadkowa, która utrzymała się również w roku 2022.

Decyzje o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego w gminie Łobez, w znacznej większości dotyczyły budowy obiektów infrastruktury technicznej (43), ale także budowy dróg (5) i zalesień (2). Wydano także decyzje w sprawie rozbudowy i przebudowy budynku gospodarczego na filię pogotowia, rewitalizacji obiektu, zmiany sposobu użytkowania budynku (placówka opiekuńczo – wychowawcza) oraz przebudowy części budynku przychodni.

## 6.2 DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 warunków zabudowy.

Liczbę decyzji o warunkach zabudowy wydanych w Gminie Łobez w analizowanych latach, z podziałem na obręby geodezyjne, przedstawiono w poniższej tabeli:

OBRĘB GEODEZYJNY	ROK WYDANIA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY					RAZEM
	2018	2019	2020	2021	2022	
Tarnowo	2				2	<b>4</b>
Rynowo	1				2	<b>3</b>
Kłępnica	1	1	2	4	1	<b>9</b>
Prusinowo	2		2	2	1	<b>7</b>
Niegrzebia	1		1	5		<b>7</b>
Wysiedle	1		6	4	5	<b>16</b>
Bełczna	2	1	2	1	2	<b>8</b>
Łobżany	1		2	2		<b>5</b>
Bonin	1	3	4	3	4	<b>15</b>

Kołodrąb	1	2		5	4	<b>12</b>
Rożnowo Łobeskie	2		1	3		<b>6</b>
Poradz	1					<b>1</b>
Unimie		3	2	2	4	<b>11</b>
Zagórzycze		2	1		3	<b>6</b>
Worowo		2	1	1	2	<b>6</b>
Zachelmie		1				<b>1</b>
Dalno		2	3	2	2	<b>9</b>
Karwowo		1	1		1	<b>3</b>
Suliszewice			1	6	4	<b>11</b>
Grabowo			1			<b>1</b>
Przyborze			4		5	<b>9</b>
Zajezerze		1				<b>1</b>
Miasto Łobez I	19	9	21	21	17	<b>87</b>
Miasto Łobez II	19	16	18	10	21	<b>84</b>
Miasto Łobez III	7	12	12	28	33	<b>92</b>
Miasto Łobez IV	10	7	1	10	3	<b>31</b>
<b>RAZEM</b>	<b>71</b>	<b>63</b>	<b>86</b>	<b>109</b>	<b>116</b>	<b>445</b>

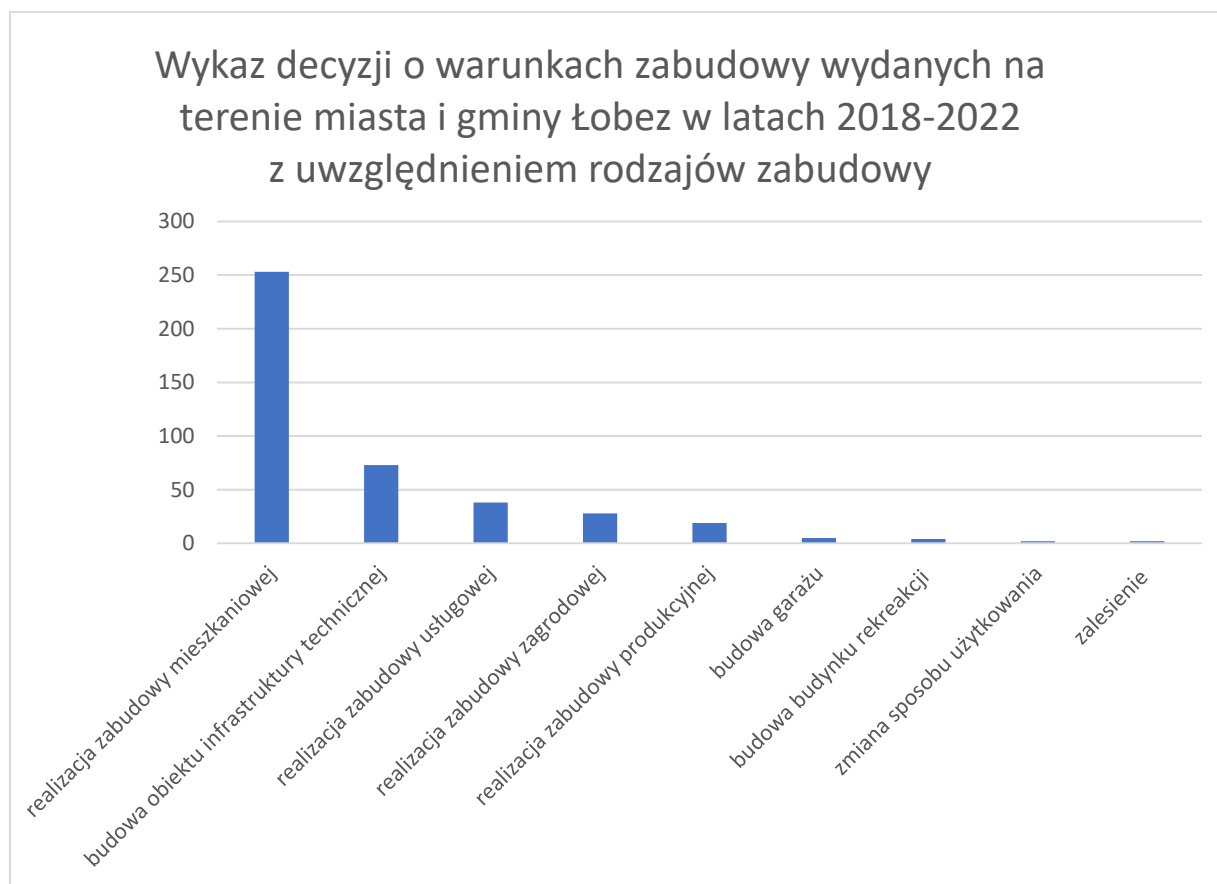
Źródło: Opracowanie własne

W analizowanych latach, na terenie miasta i gminy Łobez wydano dokładnie 445 decyzji o warunkach zabudowy. W roku 2019 wydanych zostało najmniej dokumentów. Natomiast, w kolejnych latach następował sukcesywny wzrost liczby decyzji, aż do roku 2022, w którym wydano największą liczbę dokumentów.

Wydane decyzje o warunkach zabudowy dotyczyły następujących przedsięwzięć:

- realizacja zabudowy mieszkaniowej (253),
- budowa obiektu infrastruktury technicznej (73),
- realizacja zabudowy usługowej (38),
- realizacja zabudowy zagrodowej (28),
- realizacja zabudowy produkcyjnej (19),
- budowa garażu (5),
- budowa budynku rekreacji (4),
- zmiana sposobu użytkowania (2),
- zalesienie (2).

Pozostałe wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, dotyczyły także budowy toalety publicznej, wiaty, pomostu, stawu, budowy ściany oporowej, przebudowy i rozbudowy remizy, remontu kościoła, przebudowy drogi leśnej, a także budowy zbiornika gazu oraz pylonu informacyjnego.



Źródło: Opracowanie własne



Źródło: Opracowanie własne

W latach 2018-2022 najintensywniejszy ruch budowlany odnotowano w mieście Łobez, zwłaszcza w obrębie nr 3 oraz obrębach nr 1 i 2. Poza obrębami miejskimi, najwięcej decyzji o warunkach zabudowy wydano w obrębie Wysiedle, Bonin oraz Kołdrab.

Z uwagi na fakt, iż najwięcej procesów inwestycyjnych w gminie Łobez, przebiega na terenie miejskim, sugeruje się rozważyć wprowadzenie planu miejscowego na obszarach niezurbanizowanych, na których prognozuje się rozwój zabudowy mieszkaniowej. Działania te, miałyby na celu zapewnienie ładu przestrzennego oraz pozwoliłyby uniknąć potencjalnego „chaosu przestrzennego” na wspomnianych terenach, do momentu wejścia w życie planu ogólnego.

## **7. PODSUMOWANIE ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY ŁOBEZ**

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, powinno odbywać się poprzez uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, sporządzonych w zgodzie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Na terenach, gdzie brak jest miejscowego planu, określenie sposobu zagospodarowania terenu i warunków zabudowy następuje w decyzji o warunkach zabudowy lub w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, przy czym zgodnie z intencją w/w ustawy, decyzje powinny być wydawane wyjątkowo, w zastępstwie planu.

Aktualnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łobez przyjęte uchwałą Nr XXXVI/245/2021 Rady Miejskiej w Łobzie z dnia 31 marca 2021 r., zostało sporządzono w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Studium zawiera znaczną większość obligatoryjnych elementów, wynikających z przepisów wspomnianej ustawy, natomiast nie określa w pełni wymaganych zagadnień oraz pozostaje częściowo nieaktualne.

Należy zaznaczyć, iż zgodnie z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązujące studia pozostaną w mocy prawnej do końca 2025 roku lub do czasu wprowadzenia planu ogólnego, a potencjalne zmiany studium, będą możliwe jedynie w określonych sytuacjach.

Na terenie miasta i gminy Łobez, większość obowiązujących planów miejscowych stanowi dokumenty nowe, opracowane w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które zawierają wszelkie wymagane elementy, zgodnie z przepisami powyższej ustawy. Jedynie 3 spośród 16 obowiązujących planów miejscowych, to plany sporządzone na podstawie przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. Natomiast, nie stwierdza się konieczności dokonywania zmian i aktualizacji obowiązujących planów miejscowych, opracowanych w trybie tejże ustawy.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, wchodzącą w życie 24 września 2023 r., aktualnie obowiązujące plany miejscowe nie stracą mocy

w momencie uchwalenia planu ogólnego. W przypadku chęci zmian obowiązujących planów, konieczne będzie zapewnienie ich zgodności z planem ogólnym.

Na podstawie rejestru wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2018-2022, stwierdza się, iż najintensywniejszy ruch budowlany w gminie Łobez, odbywa się na terenie miejskim. Stąd sugeruje się rozważyć, wprowadzenie planu miejscowego na obszarach niezurbanizowanych, na których prognozuje się rozwój zabudowy mieszkaniowej.

Art. 32 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymaga, aby co najmniej raz w okresie kadencji, Rada Gminy otrzymała wyniki oceny aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ocena taka została dokonana i przedstawiona w niniejszej analizie.

## Uzasadnienie

W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688, 1890 i poz. 2029), burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium.

Przynajmniej raz w czasie kadencji rady, burmistrz jest obowiązany przekazać radzie gminy wyniki ww. analizy po zaopiniowaniu jej przez gminną komisję urbanistyczno-architektoniczną, zaś rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium, a w przypadku uznania go za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania zmierzające do ich zmiany. Obecnie sporządzona analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Łobez, stanowiąca załącznik do przedmiotowej uchwały, obejmuje okres 2018 r. - 2023 r. Opracowanie stanowi podstawę podjęcia przez Radę Miejską uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podstawowym aktem polityki przestrzennej gminy, jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Studium jest formą realizacji obowiązku prowadzenia polityki przestrzennej przez samorządowe władze lokalne. Oprócz założeń lokalnej polityki przestrzennej, zawiera ustalenia wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz elementy regulacyjne w postaci lokalnych zasad zagospodarowania. Na podstawie studium organy wykonawcze gminy, w zależności od uwarunkowań i potrzeb gminy, sporządzają na wybranych obszarach miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące plany miejscowe są bezpośrednią podstawą każdej zmiany zagospodarowania terenu, w tym orzekania w sprawach pozwoleń na budowę. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego Rada Miejska ustala warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, obowiązujące dla wszystkich inwestorów.

Polityka przestrzenna gminy Łobez określona została w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łobez, uchwalonego w dniu 31 marca 2021 r. przez Radę Miejską w Łobzie uchwałą nr XXXVI/245/2021.

Po szczegółowej analizie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łobez należy stwierdzić częściową aktualność przedmiotowego dokumentu planistycznego.