

**UCHWAŁA Nr XVII/79/2016**  
**RADY MIASTA OBRZYCKO**  
**z dnia 31 maja 2016r.**

w sprawie: **oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz innych dokumentów planistycznych oraz analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Obrzycko.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1515 z późn. zm.) oraz art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) Rada Miasta Obrzycko uchwała, co następuje:

**§1.** Przyjmuje się do wiadomości wyniki „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz innych dokumentów planistycznych oraz analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Obrzycko”, pozytywnie zaopiniowanej przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§2.** Uwzględniając wyniki oceny oraz analizy, o której mowa w §1, postanawia się uznać:


1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Obrzycko za częściowo nieaktualne w części uwarunkowania, z uwagi na niewypełnienie wymogów obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
2. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie Miasta Obrzycko za aktualne.

**§3.** W związku z uznaniem częściowej nieaktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Obrzycko postanawia się podjąć działania zmierzające do zmiany tego opracowania.

**§4.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Obrzycko.

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

**PRZEWODNICZĄCA**  
**RADY MIASTA OBRZYCKO**

  
**Ewa Haet**



**RADA MIASTA OBRZYCKO**  
64-520 OBRZYCKO  
woj. wielkopolskie

Załącznik nr 1  
do uchwały Rady Miasta Obrzycko  
Nr XVII/79/2016  
z dnia 31 maja 2016 r.

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OBRZYCKO  
ORAZ INNYCH DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH**

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM  
MIASTA OBRZYCKO  
W LATACH 2003 – 2016**

Współpraca z ramienia Urzędu Miasta Obrzycko: Andrea Błoch

Obrzycko, kwiecień 2016 r.



## **SPIS TREŚCI:**

1. CEL I PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA .....	3
2. CHARAKTERYSTYKA OBOWIĄZUJĄCYCH DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH ORAZ OCENA ICH AKTUALNOŚCI .....	4
2.1 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	4
2.2 MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	7
2.3 DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY .....	10
2.4 DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO .....	13
3. WNIOSKI .....	14
ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE DO ANALIZY ROZMIESZCZENIA W PRZESTRZENI MIASTA OBRZYCKO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY W LATACH 2003-2015 ...	15

## 1. CEL I PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

Niniejszy dokument został wykonany zgodnie z obowiązkiem określonym w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm). 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, wydanych decyzji o warunkach zabudowy i o lokalizacji inwestycji celu publicznego, a także wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady.

Przy podejmowaniu uchwały, rada miasta bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1. W myśl obecnie obowiązującego brzmienia art. 15 ust. 1 ww. ustawy, wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem, w którym m.in. przedstawia się zgodność ustaleń planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. Takie brzmienie przepisu czyni obligatoryjnym występowanie dokumentu analizy w procedurze uchwalania planu miejscowego.

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Celem niniejszej analizy jest ocena uchwalonych i obecnie obowiązujących w mieście Obrzycko dokumentów planistycznych, tj. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Obrzycko, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego. Z uwagi na fakt, że w trakcie poprzednich kadencji Rada Miasta Obrzycko nie podejmowała uchwał w sprawie oceny aktualności studium oraz planów miejscowych, należało niniejszą analizą objąć nie tylko okres obecnej kadencji Rady, ale czas licząc od wejścia w życie przepisów, na mocy których niniejsza analiza jest sporządzana.

Zgodnie z art. 32 ww. ustawy, niniejszy dokument został zaopiniowany w dniu 17 maja 2016 r. przez Miejską Komisję Urbanistyczną, działającą przy Burmistrzu Miasta Obrzycko. Wyniki przeprowadzonej analizy zostały przedstawione Radzie Miasta Obrzycko w celu uchwalenia.

## **2. CHARAKTERYSTYKA OBOWIĄZUJĄCYCH DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH ORAZ OCENA ICH AKTUALNOŚCI**

### **2.1 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Podstawowym dokumentem kształtującym politykę przestrzenną Miasta Obrzycko jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 10 ust. 2, studium powinno przede wszystkim określać:

1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę:

- kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,

- kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;

2) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;

3) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

4) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

5) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

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;

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;

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;

9) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;

10) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;

11) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;

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. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.);

- 13) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
- 14) obszary zdegradowane;
- 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- 16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, o których mowa w pkt 1) kolejno:

- 1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 2) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 3) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 4) porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:
  - a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3,
  - b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;
- 5) określa się:
  - a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
  - b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami;
- 6) finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania



sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.

Obecnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Obrzycko zostało uchwalone uchwałą Nr XI/43/2002 z dnia 9 października 2002 r. w sprawie przyjęcia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Obrzycko. Rysunek studium jest zatytułowany „Miasto Obrzycko, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”. Część tekstowa studium została opracowana łącznie dla terenu miasta i gminy Obrzycko. Gmina Obrzycko, która stanowi odrębną od Miasta jednostkę terytorialną, przyjęła uchwałą Nr XXXVII/166/02 Rady Gminy Obrzycko z dnia 28 września 2002r. ze zm. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Obrzycko, którego część tekstowa jest tożsama z tekstem studium Miasta Obrzycko, natomiast część rysunkowa dotyczy obszaru gminy. Z uwagi na fakt, że Miasto Obrzycko i Gmina Obrzycko stanowią dwie odrębne jednostki terytorialne, zasadne jest opracowanie dwóch odrębnych studiów uwarunkowań, osobno dla gminy i osobno dla miasta. Na przestrzeni lat trudność sprawiało bowiem przeprowadzanie procedury zmian studium, gdzie mimo że dokument pierwotny został przyjęty przez każdą jednostkę terytorialną odrębną uchwałą, to jednak część tekstowa, opisująca zarówno uwarunkowania jak i kierunki zagospodarowania przestrzennego dotyczyła obu jednostek obszarowych. Jest to sytuacja szczególna i wymagająca uregulowania w drodze opracowania dwóch niezależnych opracowań planistycznych, tj. studium dla miasta Obrzycko i studium dla gminy Obrzycko.

Obecnie obowiązujące studium miasta Obrzycko było zmieniane jednokrotnie. Zmiana dotyczyła terenu działki nr 440 oraz części działki nr 428, była spowodowana wzrostem zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe w obrębie miasta. Zmiana studium składała się z części „uwarunkowania” oraz „kierunki”, jednak były one formułowane wyłącznie dla obszaru opracowania a nie całego obszaru studium. Zmiana została uchwalona przez Radę Miasta Obrzycko w dniu 05.06.2013 r. uchwałą nr XXX/136/2013.

Należy również zwrócić uwagę na fakt, że pierwotne studium dla miasta Obrzycko zostało przyjęte w drodze uchwały z dnia 9 października 2002 r., a więc przed wejściem obecnie obowiązujących przepisów w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego, na podstawie już nieobowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. Wejście w życie przepisów obecnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także jej zmian na przestrzeni lat spowodowało dezaktualizację studium miasta Obrzycko w znacznym zakresie. Nie spełnia ono bowiem większości wymagań, przytoczonych w powyższych punktach, które reguluje obecnie obowiązująca ustawa. W międzyczasie zmianie lub dezaktualizacji uległ szereg innych ustaw:

- w zakresie m.in. ochrony środowiska,
- w zakresie ochrony zabytków,
- w zakresie ochrony przeciwpowodziowej,

To oznacza, że należałoby od nowa przeprowadzić dogłębną analizę obszaru miasta Obrzycko, jego przestrzennych uwarunkowań oraz nakreślić nowe kierunki rozwoju przestrzennego, w oparciu o obecnie obowiązujące przepisy prawa. Należy dostosować zakres studium do wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w jej obecnym brzmieniu, tj. opracować bilans, o którym mowa powyżej, który jest materiałem wyjściowym dla wyznaczania nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

Powyższe przesłanki są dowodem racjonalności podjęcia przez Radę Miasta Obrzycko uchwały o przystąpieniu do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Obrzycko.

## **2.2 MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

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

Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy, 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 ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i 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, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

Na obszarze miasta Obrzycko obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Obrzycko – rejon ul. Klonowej.

Plan obejmuje obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zlokalizowany w mieście Obrzycko przy ulicy Klonowej, obejmujący obszar o powierzchni około 2,79 ha oraz obszar o powierzchni około 0,84 ha. Łącznie teren objęty planem wynosi 3,63 ha i stanowi 1,2% powierzchni ogólnej Miasta. Plan został podjęty i uchwalony na wniosek Burmistrza Miasta Obrzycko, grunty objęte planem stanowiły wówczas własność Miasta.

Plan został uchwalony przez Radę Miasta Obrzycko w dniu 09 maja 2012 r. Uchwałą nr XVIII/66/2012 oraz ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego w dniu 21 czerwca 2012 r., poz. 2770.

Założenia planu są obecnie w trakcie realizacji. Nastąpił podział geodezyjny terenu, działki zostały zakupione przez nowych właścicieli, kilka budynków mieszkalnych jest w trakcie budowy.

2) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Obrzycko – rejon ul. Ostrorogskiej.

Plan obejmuje obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zlokalizowany w mieście Obrzycko przy ulicy Ostrorogskiej o powierzchni około 0,72 ha, co stanowi 0,2% ogólnej powierzchni Miasta. Plan ten został podjęty i uchwalony na wniosek właściciela tego terenu.

Plan został uchwalony przez Radę Miasta Obrzycko w dniu 10 października 2012 r. Uchwałą nr XXIII/86/2012 oraz ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego w dniu 08 listopada 2012 r., poz. 4996.

Na terenie planu został dokonany podział geodezyjny, jednak do tej pory działki nie zostały zainwestowane zgodnie z planem.

3) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Obrzycko – rejon ul. Strzeleckiej.

Obszar, dla którego sporządzono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego położony

jest w wschodniej części miasta Obrzycko w rejonie ulicy Strzeleckiej. Teren opracowania stanowi obszary rozłączne o powierzchni około 1,10 ha o powierzchni około 3,00 ha.

Obszar objęty planem stanowi powierzchnię łączną 4,1 ha, co stanowi ok. 1,4% ogólnej powierzchni Miasta. Całość obszaru stanowi własność prywatnych właścicieli.

Wiodącą funkcją w planie jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz towarzyszące im tereny zieleni, wód i komunikacji.

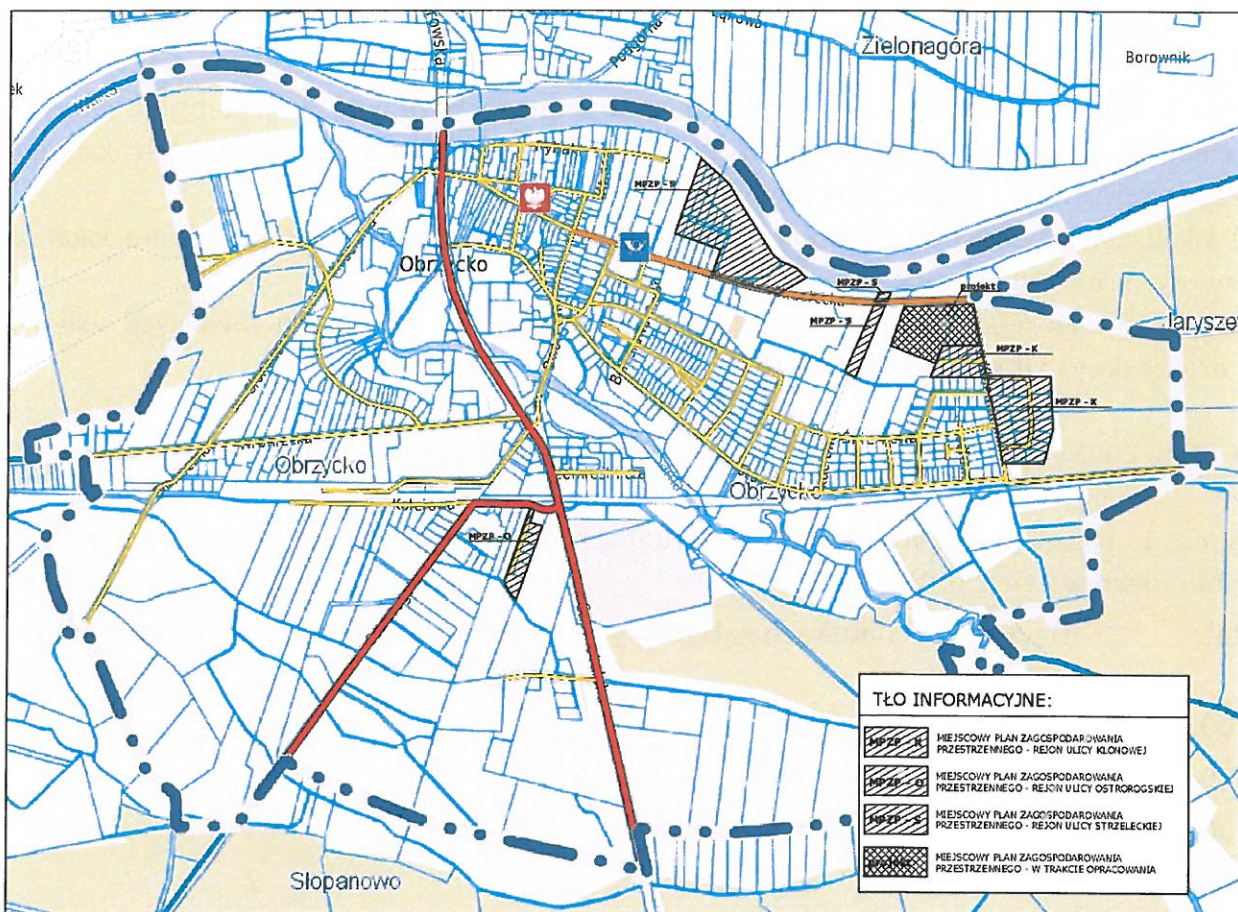
Plan został uchwalony przez Radę Miasta Obrzycko w dniu 20 listopada 2013 r. Uchwałą nr XXXV/160/2013 oraz ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego w dniu 23 stycznia 2014 r., poz. 540.

Na północnej części terenu objętego planem, zlokalizowanej bliżej rzeki Warty został dokonany podział geodezyjny, jednak do tej pory działki nie zostały zainwestowane zgodnie z planem. W części terenu położonej na południe od ulicy Strzeleckiej nie dokonano podziału geodezyjnego.

Obecnie w opracowaniu jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Obrzycko dla terenu położonego w rejonie ulic Strzeleckiej i Kłonowej. Projekt planu przewiduje wiodącą funkcje dla obszaru opracowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów dróg. Projekt planu jest obecnie na etapie wyłożenia do publicznego wglądu.

Łącznie obszary objęte obowiązującymi planami zajmują ok. 8,4 ha, co stanowi ok. 2,8% powierzchni ogólnej Miasta. Cechą wspólną wszystkich planów jest funkcja wiodąca dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Warto zauważyć, że wszystkie plany zostały uchwalone w 2012 i 2013 roku. Wcześniej Rada Miasta Obrzycko nie podjęła uchwały o przystąpieniu ani o uchwaleniu jakiegokolwiek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Realizacja polityki przestrzennej Miasta odbywała się zatem jedynie w drodze decyzji lokalizacyjnych, tj. decyzji o warunkach zabudowy oraz o lokalizacji inwestycji celu publicznego, które co do zasady nie muszą być zgodne ze studium uwarunkowań, które jest dokumentem określającym kształt polityki przestrzennej danej jednostki. Wynika z powyższego, że zagospodarowanie terenów mogło odbywać się w sposób przypadkowy, niekoniecznie zgodny z zasadami przyjętymi w studium. Należałoby zatem rozważyć możliwość opracowania planów miejscowych dla większych połaci terenu, co pozwoli na prowadzenie spójnej i zamierzonej w studium polityki przestrzennej.

Poniższa rycina przedstawia tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w granicach miasta Obrzycko.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miasta Obrzycko, podkład mapowy – [www.mobrzycko.e-mapa.net](http://www.mobrzycko.e-mapa.net).

Z dokonanej charakterystyki wynika, że wszystkie miejscowe plany uchwalone na terenie miasta Obrzycko są dostosowane do obowiązujących przepisów prawa i nie wymagają aktualizacji. Należy jednak rozważyć zasadność ewentualnego dalszego przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Biorąc pod uwagę tempo oraz poziom zainwestowania terenów dotychczas objętych planami, można stwierdzić, że podaż działek budowlanych w obrębie Miasta znacznie przewyższa popyt. Należy także rozważyć, co jest przyczyną takiego niskiego popytu na działki mieszkaniowe. Chęć osiedlania się na terenie danego ośrodka miejskiego generuje wyposażenie terenu w placówki usługowe, które pokrywają zapotrzebowanie potencjalnych mieszkańców, a także bliskość miejsca pracy. Przy podejmowaniu przyszłych uchwał o przystąpieniu do opracowania miejscowych planów warto wziąć pod uwagę możliwość innego przeznaczenia terenu niż zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną.

## 2.3 DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY

Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku jego braku określenie wymagań dla przyszłej zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

- 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- 2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

W latach 2003 – 2015 liczba wydanych decyzji kształtowała się następująco:

Tabela 1. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2003 – 2015.

Rok	Decyzje o warunkach zabudowy	Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego
2003	8	2
2004	8	1
2005	16	1
2006	21	2
2007	18	-
2008	27	-
2009	26	-
2010	13	1
2011	19	1
2012	20	-
2013	16	-
2014	13	-
2015	10	18

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miasta Obrzycko.

Z wyżej przedstawionych informacji wynika, że najwięcej decyzji zostało wydanych w latach 2008 – 2009. Następnie w roku 2010 liczba wydanych decyzji znacząco spadła, po czym wzrosła w latach 2011 i 2012. Warto zauważyć, że w latach 2007 – 2009 oraz w latach 2012 – 2014 nie były wydane żadne decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Świadczy to o tym, że w tych latach nie były realizowane żadne inwestycje o charakterze publicznym o znaczeniu lokalnym.

Liczba wydanych decyzji ustalających lokalizację inwestycji celu publicznego najwyższa była w 2015 roku i wyniosła 18. Głównie były to inwestycje związane z budową dróg, gdzie inwestorem było Miasto Obrzycko.

W poniższej tabeli przedstawiono liczbę decyzji o warunkach zabudowy wydanych w poszczególnych latach z podziałem na rodzaj inwestycji.

Tabela 2. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2003 - 2015 z wyszczególnieniem funkcji zabudowy, jakiej dotyczyła.

Rok	MN	MN/U	MW	U/AG	P	RM	I
2003	4	-	1	2	-	1	-
2004	3	-	-	5	-	-	-
2005	6	3	1	5	-	-	1
2006	13	2	-	2	2	-	2
2007	15	-	-	2	1	-	-
2008	25	-	-	1	1	-	-
2009	16	-	-	3	-	2	5
2010	12	-	-	1	-	-	-
2011	14	-	-	3	2	-	-
2012	17	1	-	2	-	-	-
2013	10	1	-	3	1	-	1
2014	12	-	1	-	-	-	-
2015	10	-	-	-	-	-	-
<b>SUMA</b>	157	7	3	29	7	3	9

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miasta Obrzycko.

Poszczególne symbole oznaczają:

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; do tej grupy zaliczono wszelkie inwestycje związane z budownictwem jednorodzinnym, tj. budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a także budynków gospodarczych bądź garażowych towarzyszących tej zabudowie,

MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;

MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

U/AG – zabudowa usługowa oraz związana z aktywizacją gospodarczą, nie będącą produkcją,

P – zabudowa produkcyjna,

RM – zabudowa zagrodowa, do tej grupy zaliczono wszelkie inwestycje związane z prowadzeniem gospodarstwa rolniczego,

I – inwestycje pozostałe, zaliczono do nich zamierzenia związane z budową obiektów infrastruktury technicznej, nie będących celami publicznymi w rozumieniu przepisów odrębnych, np. budowa zjazdu, elektrowni wiatrowej, a także inwestycje polegające na budowie zbiorników wodnych.

Na podstawie informacji zawartych w tabeli widać wyraźnie, że wydawane decyzje o warunkach zabudowy dotyczyły inwestycji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodziną – aż 73 % wydanych decyzji. Drugi w kolei udział mają inwestycje związane z usługami i aktywizacją gospodarczą. Stosunkowo mało odnotowano inwestycji związanych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz produkcją. Mała liczba inwestycji związanych z zabudową zagrodową wynika z faktu, że analizowany obszar stanowi teren miejski.

## 2.4 DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO.

Ilość wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego została przedstawiona w tabeli nr 1.

Warto zauważyć, że w latach 2007 – 2009 oraz w latach 2012 – 2014 nie były wydane żadne decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, co oznacza, że w tych latach nie były realizowane żadne inwestycje o charakterze publicznym o znaczeniu lokalnym.

Rodzaj inwestycji, na które zostały wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 3. Ilość wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w mieście Obrzycko w podziale za rodzaj inwestycji.

Rodzaj inwestycji	Ilość wydanych decyzji
Inwestycja drogowa (budowa dróg, przebudowa nawierzchni)	11
Inwestycja z zakresu sieci elektroenergetycznych (budowa, przebudowa, rozbudowa)	8
Inwestycja miejska z zakresu budowy infrastruktury sportowej	2
Inwestycja z zakresu sieci telekomunikacyjnych (budowa, przebudowa, rozbudowa)	1
Inwestycja miejska – budowa siedziby urzędu oraz gminnego centrum kultury	1
Inne obiekty infrastruktury technicznej (studnia)	1

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miasta Obrzycko.



Z danych przedstawionych w tabeli wynika, że najwięcej inwestycji celu publicznego na inwestycji drogowe, gdzie większość została wydana w 2015 roku. Stosunkowo często przeprowadzane były także inwestycje celu publicznego w zakresie budowy, przebudowy, rozbudowy sieci elektroenergetycznych.

Na rycinach zamieszczonych na końcu opracowania przedstawiono rozmieszczenie na terenie Miasta wydanych warunków zabudowy w poszczególnych latach w odniesieniu do funkcji zabudowy. Analiza rozmieszczenia w przestrzeni poszczególnych rodzajów inwestycji pozwala stwierdzić, że:

- inwestycje związane z zabudową mieszkaniową jednorodzinną koncentrowały się w dużej mierze w północno - wschodniej części Miasta, w rejonie ulic Stawnej, Sienkiewicza, Kasztanowej, w mniejszym stopniu w rejonie ulicy Wronieckiej w zachodniej części Miasta, oraz ulicy Ostrorogskiej i Sportowej (środkowo - południowa część Miasta),
- inwestycje związane z przemysłem, usługami koncentrowały się głównie w południowej i środkowej części Miasta, najczęściej w rejonie drogi wojewódzkiej nr 185.

### **3. WNIOSKI**

Zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.), kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej miasta powinno odbywać się poprzez uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, sporządzonych zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Na terenach, gdzie brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobu zagospodarowania terenu i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, Rada Miasta winna przynajmniej raz w kadencji otrzymać wyniki oceny aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena taka została dokonana oraz przedstawiona w niniejszej analizie.

W wyniku dokonanej analizy ustalono, że:

- obecnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Obrzycko, uchwalone uchwałą Nr XI/43/2002 z dnia 9 października 2002 r. ze zm. jest niezgodne z wymogami zawartymi w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.). Ponadto tekstowa część studium sporządzona jest dla Miasta Obrzycko i Gminy Obrzycko. Zalecane jest wyodrębnienie i uszczegółowienie kierunków rozwoju tylko dla jednej jednostki administracyjnej. Przy sporządzaniu nowego studium należy przeanalizować, czy wcześniej wyznaczone kierunki rozwoju są aktualne czy należałoby wyznaczyć nowe. Sugeruje się wdrożenie procedury zmiany studium w całości, gdyż na części graficznej studium są tereny

o nieokreślonych kierunkach rozwoju. Procedurę zmiany studium warto poprzedzić wykonaniem analizy, która pozwoli wyodrębnić mechanizmy generujące rozwój Miasta, co w kontekście przyszłej zmiany studium, nakreśli przyszłe kierunki rozwoju przestrzennego Miasta Obrzycko.

- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktualne i spełniają wymogi określone w art. 15 ust. 2 ww. ustawy.

Opracowała: mgr Maria Adamska

PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIASTA OBRZYCKO

  
*Ewa Huet*

## **ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE**

do analizy rozmieszczenia w przestrzeni Miasta Obrzycko decyzji o warunkach zabudowy  
wydanych w latach 2003 – 2015  
w rozróżnieniu na rodzaj inwestycji

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miasta  
Obrzycko, podkład mapowy – [www.mobrzycko.e-mapa.net](http://www.mobrzycko.e-mapa.net).

