

**OCENA AKTUALNOŚCI  
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO**

**MIASTO I GMINA KOSÓW LACKI**



Załącznik

do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta i Gminy Kosów Lacki  
z dnia .....

---

**URBI- PLAN Pracownia urbanistyczna**

*Małgorzata Sienkiewicz, ul. Armii Krajowej 9/3 08- 110 Siedlce*

---

Kosów Lacki, 2019

Główny projektant  
**mgr inż. arch. Małgorzata Sienkiewicz**  
*uprawnienia urbanistyczne nr 880/89*

opracowanie:  
**mgr inż. Sylwia Miszczak**

## Spis treści

1.	Wprowadzenie .....	4
1.1.	Podstawa prawna opracowania .....	4
1.2.	Cel i metoda opracowania .....	5
1.3.	Przedmiot i zakres analizy .....	6
2.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosów Lacki .....	7
2.1.	Ocena prawna Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosów Lacki .....	10
2.2.	Ocena formalna Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosów Lacki .....	16
2.3.	Zagadnienia problemowe .....	18
2.3.1.	Przebieg projektowanej obwodnicy miasta Kosów Lacki a ustalenia obowiązującego Studium i aktualne potrzeby w tym zakresie .....	18
3.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	20
3.1.	Informacje wstępne .....	20
3.2.	Charakterystyka obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....	22
3.3.	Ocena aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....	30
3.4.	Wnioski w sprawie opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosów Lacki oraz zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....	33
3.5.	Ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych .....	35
4.	Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu .....	35
5.	Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego .....	38
6.	Podsumowanie i wnioski .....	40
7.	Harmonogram dalszych prac planistycznych .....	41
8.	Spis tabel, rysunków, wykresów i załączników .....	43

## **1. Wprowadzenie**

Planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym, wymagającym okresowej oceny przyjętych kierunków polityki przestrzennej, określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, 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 uchwalanych przez Radę Miasta i Gminy dokumentów, kształtujących ład przestrzenny, czyli studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planów – decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Ocena ta jest sporządzana pod kątem zmieniających się w czasie uwarunkowań i potrzeb, jak również dotyczy analizy zmian w strukturze przestrzennej gminy. Umożliwia poznanie aktualnych problemów związanych z planowaniem przestrzennym w gminie, a także jest narzędziem ułatwiającym podjęcie prawidłowych działań i rozwiązań.

Niniejsza analiza została opracowana w celu zweryfikowania i oceny prowadzonej polityki planowania przestrzennego oraz zidentyfikowania nowych potrzeb występujących w mieście i gminie Kosów Lacki od czasu uchwalenia poprzedniej „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kosów Lacki”, uchwalonej uchwałą Nr XVIII/111/2016 Rady Miasta i Gminy Kosów Lacki z dnia 30 września 2016r.

### **1.1. Podstawa prawna opracowania**

Obowiązek oceny aktualności studium i planów miejscowych wynika z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2020r., poz. 293) który brzmi:

*„ 1. 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. 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. 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, o których mowa w art. 27<sup>1</sup>.*

*3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy 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.”.*

Wyniki tej analizy muszą zostać zaopiniowane przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Burmistrz przekazuje Radzie Miasta i Gminy wyniki powyższych analiz, co najmniej raz w czasie jej kadencji.

Zgodnie z aktualnymi zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ocena aktualności jest wymaganym dokumentem, na podstawie którego można podjąć inicjatywę przystąpienia do sporządzania studium lub planu (w tym również zmian tych dokumentów).

### **1.2. Cel i metoda opracowania**

Celem opracowania oceny aktualności obowiązujących w mieście i gminie Kosów Lacki dokumentów planistycznych, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest wskazanie zmian, jakie zaszły w przestrzeni Miasta i Gminy od czasu uchwalenia poprzedniej *Oceny aktualności*, ocena dokumentów planistycznych i ich przydatności w realizacji założonych celów oraz określenie kierunków i zasad kształtowania przyszłej polityki przestrzennej Miasta i Gminy. Istotnym czynnikiem są również nowe potrzeby, m.in. w zakresie infrastruktury komunikacyjnej, jakie zaistniały w przeciągu ostatnich lat, a które uzależnione są od ustaleń aktów prawa miejscowego (miejscowych planów) oraz Studium. Celem analizy jest więc również wskazanie postępowania, jakie należy przyjąć wobec dokumentów planistycznych tak, by pozwalały na realizację nowych inwestycji.

Jako metodę wykonania niniejszej analizy przyjęto ocenę zgodności ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kosów Lacki (Uchwała Nr XXXI/219/2018 Rady Miasta i Gminy Kosów Lacki z dnia 23 maja 2018r. o uchwaleniu zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kosów Lacki) oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z faktycznym stanem zagospodarowania Miasta i Gminy, potrzebami inwestycyjnymi oraz z wymogami określonymi w obowiązujących przepisach.

Ponadto przeanalizowano rejestr wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz pozwoleń na budowę. Szczególną uwagę poświęcono obszarom o największej intensywności inwestycyjnej, wymagającej stałego monitorowania oraz aktualizowania i tworzenia nowych planów miejscowych. Na podstawie dokonanych analiz określono obszary wymagające działań planistycznych oraz zaproponowano wieloletni harmonogram takich prac.

---

<sup>1</sup> Art. 27.” Zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane.”

### **1.3. Przedmiot i zakres analizy**

Przedmiotem niniejszego opracowania jest analiza:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kosów Lacki, zatwierdzone uchwałą Nr XXXI/219/2018 Rady Miasta i Gminy Kosów Lacki z dnia 23 maja 2018r. o *uchwaleniu zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kosów Lacki*, złożone z części tekstowej oraz załączników graficznych: *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego oraz Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego*, zwane dalej Studium.
- Obowiązujące plany miejscowe:
  - **Kosów Lacki**
    - Uchwała Nr XXX/146/2005 z dnia 26 września 2005r. Rady Miasta i Gminy Kosów Lacki w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kosów Lacki
    - Uchwała Nr XXXI/169/2009 z dnia 30 grudnia 2009r. Rady Miasta i Gminy Kosów Lacki w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Kosów Lacki
    - Uchwała Nr IX/52/2011 z dnia 26 października 2011r. Rady Miasta i Gminy Kosów Lacki w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Kosów Lacki
  - **Grzymały**
    - Uchwała Nr XXXII/158/2005 Rady Miasta i Gminy Kosów Lacki z dnia 30 listopada 2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Grzymały gmina Kosów Lacki – teren powierzchniowej eksploatacji złóż kruszywa naturalnego
    - Uchwała Nr XIX/120/2016 Rady Miasta i Gminy Kosów Lacki z dnia 21 listopada 2016r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Kosów Lacki – tereny eksploatacji kruszywa naturalnego we wsi Grzymały
  - **Stara Maliszewa**
    - Uchwała Nr XXVI/161/2013 Rady Miasta i Gminy w Kosowie Lackim z dnia 25 września 2013r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Kosów Lacki – teren eksploatacji kruszywa naturalnego we wsi Stara Maliszewa
  - **Telaki**
    - Uchwała Nr XXVIII/170/2001 Rady Miasta i Gminy w Kosowie Lackim z dnia 29 sierpnia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kosów Lacki we wsi Telaki
- Kopia rejestru wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, wydanych w latach 2017- 2019,

- Złożone wnioski do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosów Lacki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (z lat 2013 – 2016).

## **2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosów Lacki**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stosownie do przepisu art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r., poz. 293) 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- tzw. aktem kierownictwa wewnętrznego, a jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Przez studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego władze gminy, podejmują podstawowe ustalenia w zakresie polityki przestrzennej, przede wszystkim poprzez wskazanie terenów przeznaczonych pod zabudowę, wstępną lokalizację infrastruktury technicznej, obszarów chronionych i innych, wynikających z potrzeb polityki przestrzennej danej gminy (np. obszary zalesień, produkcji, aktywności gospodarczej itp.).

Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych oraz przy wykonywaniu działań związanych z realizacją polityki przestrzennej. Studium nie może jednak stanowić podstawy prawnej dla decyzji administracyjnych, w szczególności ustalenia studium nie mogą być podstawą dla decyzji o pozwoleniu na budowę, ani decyzji o warunkach zabudowy czy decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pełni trzy podstawowe funkcje: stanowi akt polityki przestrzennej gminy określając politykę rozwoju przestrzennego gminy, wpływa na zasady kształtowania przestrzeni określane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego koordynując ich ustalenia, a także może również stanowić swego rodzaju ofertę dla przyszłych inwestorów, będąc jednym z ważniejszych elementów programu rozwoju gminy oraz stanowiąc wyraz strategii gminy w przestrzennym jej ujęciu.

Obecnie obowiązujący zakres merytoryczny zawartości studium określa art. 10 ust.1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r., poz. 293), w brzmieniu:

*Art. 10 ust.1. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:*

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;*
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;*
- 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;*
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*

4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic obszarów priorytetowych;

5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;

6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;

7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:

a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,

b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające tam gdzie jest 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,

d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;

8) stanu prawnego gruntów;

9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;

10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;

11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;

12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;

13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;

14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;

15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej;

Art.10 ust.2 : W studium określa się w szczególności:

1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust.1 pkt 7 lit.d:

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

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

2) (uchylony)

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

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

5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

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

7) 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 ustawy o pizp;



8) 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;

9) 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;

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

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

12) obszary, na których wyznacza się w złożu filar ochronny;

13) 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.);

14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;

14a) 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.

Niektóre zmiany są bardzo istotne przy sporządzaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jednakże fakt zmiany przepisów nie wprowadza obowiązku natychmiastowego przystępowania do aktualizacji lub zmiany dokumentu.

Obecnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kosów Lacki (*Uchwała Nr XXXI/219/2018 Rady Miasta i Gminy Kosów Lacki z dnia 23 maja 2018r.*) zostało uchwalone pod rządami obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073, ze zm.). Zakres i forma, którą zawiera Studium, była określona przez Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2004 roku Nr 118, poz. 1233).

Gmina Kosów Lacki posiadała Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosów Lacki” przyjęte uchwałą Nr IV/25/2007 Rady Miasta i Gminy Kosów Lacki z dnia 22 stycznia 2007 roku, które zostało zaktualizowane uchwałą nr XXXIII/184/2010 Rady Miasta i Gminy w Kosowie Lackim z dnia 23 kwietnia 2010 roku, a następnie, na podstawie Uchwały Nr XVIII/105/2012 Rady Miasta i Gminy w Kosowie Lackim z dnia 23 listopada 2012 roku, zaktualizowane i przyjęte w obowiązującej formie, uchwałą Nr XXXI/219/2018 Rady Miasta i Gminy Kosów Lacki z dnia 23 maja 2018r.

Głównym powodem ostatniej zmiany Studium, zapoczątkowanej uchwałą Nr XVIII/105/2012 Rady Miasta i Gminy w Kosowie Lackim z dnia 23 listopada 2012 roku, była próba umożliwienia lokalizacji farm elektrowni wiatrowych (na wniosek firmy wyrażającej chęć zrealizowania wiatraków na terenie Gminy). W wyniku ogłoszenia przez Burmistrza

informacji o przystąpieniu do zmiany Studium i możliwości składania wniosków – wpłynęło około 50 wniosków, które w większości znalazły odzwierciedlenie w przygotowanym projekcie zmiany studium. Projekt ten spotkał się z ostrym sprzeciwem znacznej części mieszkańców jeszcze przed jego formalnym upublicznieniem. W przeprowadzonym w tej sprawie przez Gminę referendum wśród mieszkańców zainteresowanych wsi – trzy czwarte było przeciwnych lokalizacji elektrowni wiatrowych. W tej sytuacji zostały one z projektu zmiany Studium usunięte. Projekt ten był uzgadniany i wykładany do publicznego wglądu jeszcze trzykrotnie. Po pierwszym wyłożeniu zostały wprowadzone istotne zmiany, wymagające powtórnego uzgodnienia i wyłożenia do publicznego wglądu. Zmiany te, wprowadzone na wniosek Urzędu Miasta i Gminy, dotyczyły wariantowego przebiegu obwodnicy miasta i nowych terenów działalności gospodarczej również w mieście Kosów Lacki. Ostatnia zwłoka w przedłożeniu projektu studium do uchwalenia wynikała z oczekiwania na zakończenie przez Sejm prac nad ustawą o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, jej uchwalenie i uprawomocnienie. Ustawa ta weszła w życie w lipcu 2016 roku. Narzuca ona wymaganą minimalną odległość masztów elektrowni od zabudowy mieszkaniowej równą 10-krotności całkowitej wysokości elektrowni (maszt plus wirnik z łopatami), co przekreśliło ostatecznie możliwość ich lokalizacji w Gminie.

W dniu 30 czerwca 2017 roku Rada Miasta i Gminy Kosów Lacki podjęła uchwałę Nr XXIV/166/2017 o uchwaleniu zmiany Studium (...). Wojewoda Mazowiecki rozstrzygnięciem nadzorczym (pismo LEX-I.4131.219.2017.MO z dnia 3 sierpnia 2017r.) stwierdził nieważność tej uchwały. W dokumentach zmiany Studium (tekst i rysunki) zostały wniesione stosowne poprawki wynikające z Rozstrzygnięcia i ponowiono niektóre czynności proceduralne (zaopiniowanie przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, opiniowanie i uzgodnienia, ponowne wyłożenie do publicznego wglądu (5-26 marca 2018 r.), rozpatrzenie uwag z wyłożenia.

### ***2.1. Ocena prawna Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosów Lacki***

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosów Lacki, obejmujące obszar całej gminy, zostało opracowane na podstawie uchwały Nr XVIII/105/2012 Rady Miasta i Gminy w Kosowie Lackim z dnia 23 listopada 2012 roku. Zakres opracowania jest zgodny z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004r. Nr 118, poz. 1233).

Studium składa się z części tekstowej oraz załączników graficznych: rysunku *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* w skali 1: 25 000 i rysunku *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* w skali 1: 25 000.

W zakresie uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego **zakres merytoryczny przedstawiony w Studium spełniał zapisy wymienione w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (Dz. U. z 2020r. poz. 293) oraz w

**rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2004 roku Nr 118, poz. 1233).**

Dokonując analizy treści Studium z obowiązującym aktualnie przepisami prawa należy podkreślić, iż brak zapisów lub ich nieaktualność, wynikające ze zmian ustawowych, nie oznacza zaprzestania obowiązywania dokumentu, jak również nie wpływa bezpośrednio na konieczność aktualizacji dokumentu. Podobnie można traktować zapisy, których nieaktualność wynika jedynie z postępującego rozwoju Gminy, poprzez realizację Studium.

**Tabela 1. Ocena zgodności ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosów Lacki, zgodnie z obowiązującą ustawą planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r., poz.293)**

	WYMOGI OKREŚLONE W USTAWIE	OCENA ZGODNOŚCI	UWAGI
<b>W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z: [UWARUNKOWANIA]</b>			
1)	dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu	aktualne	Uwarunkowania zasadniczo odzwierciedlają faktyczny stan zagospodarowania terenu. Zapisy zostały zaktualizowane w trakcie sporządzania ostatniej edycji Studium (2018).
2)	stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony	aktualne	Uwarunkowania zasadniczo odzwierciedlają faktyczny stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony. Zapisy zostały zaktualizowane w trakcie sporządzania ostatniej edycji Studium (2018).
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	aktualne	Uwarunkowania związane ze stanem środowiska w większości zachowały swoje cechy, co wiąże się ze względną stabilnością elementów przyrodniczych takich jak geologia, szata roślinna, klimat itp. Część zagadnień została zaktualizowana w trakcie sporządzania ostatniej edycji Studium (2018), m.in.: dane dotyczące gruntów leśnych, udokumentowanych złóż kopalin naturalnych i terenów górniczych, form ochron przyrody.
4)	stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	aktualne	Przeprowadzona na potrzeby opracowania analiza nie wykazała dezaktualizacji Studium w tym zakresie. Zapisy dot. dziedzictwa kulturowego zostały zaktualizowane w trakcie sporządzania ostatniej edycji Studium (2018).
4a)	rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych	brak zapisów wynikający z braku audytu krajobrazowego dla woj. maz.	Studium nie uwzględnia uwarunkowań wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub granic krajobrazów priorytetowych określonych przez audyt krajobrazowy. Wskazuje się jednak, że do czasu sporządzenia audytu krajobrazowego (zgodnie z ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, Dz. U. z 2015r. poz. 774 ze zm., przez

			zarząd województwa), wymagania ustawowe, w zakresie uwzględnienia w Studium zapisów tego dokumentu, nie będą mogły zostać spełnione.
5)	warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia	aktualne	Studium szczegółowo ujmuje dane opisujące sytuację Gminy. Zapisy zostały zaktualizowane w trakcie sporządzania ostatniej edycji Studium (2018).
6)	zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia	aktualne	Przeprowadzona na potrzeby opracowania analiza nie wykazała dezaktualizacji Studium w tym zakresie- uwarunkowania odzwierciedlają faktyczny stan zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia. Zapisy zostały zaktualizowane w trakcie sporządzania ostatniej edycji Studium (2018).
7)	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, d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;	aktualne	Przeprowadzona na potrzeby opracowania analiza nie wykazała dezaktualizacji Studium w tym zakresie- potrzeby i możliwości rozwoju gminy, w tym analizy ekonomiczne, środowiskowe społeczne, prognoza demograficzna, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę zostały wykonane zgodnie z przepisami i szczegółowo opisują ww. zagadnienia. Zapisy zostały wprowadzone w trakcie sporządzania ostatniej edycji Studium (2018).
8)	stanu prawnego gruntów	aktualne	Przeprowadzona na potrzeby opracowania analiza nie wykazała dezaktualizacji Studium w tym zakresie. Zapisy zostały zaktualizowane w trakcie sporządzania ostatniej edycji Studium (2018).
9)	występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	aktualne	Przeprowadzona na potrzeby opracowania analiza nie wykazała dezaktualizacji Studium w tym zakresie. Zapisy zostały zaktualizowane w trakcie sporządzania ostatniej edycji Studium (2018).
10)	występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	aktualne	Przeprowadzona na potrzeby opracowania analiza nie wykazała dezaktualizacji Studium w tym zakresie. Zapisy zostały zaktualizowane w trakcie sporządzania ostatniej edycji Studium (2018).

11)	występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla	aktualne	Przeprowadzona na potrzeby opracowania analiza nie wykazała dezaktualizacji Studium w tym zakresie. Zapisy zostały zaktualizowane w trakcie sporządzania ostatniej edycji Studium (2018).
12)	występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych	aktualne	Przeprowadzona na potrzeby opracowania analiza nie wykazała dezaktualizacji Studium w tym zakresie. Zapisy zostały zaktualizowane w trakcie sporządzania ostatniej edycji Studium (2018).
13)	stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami	częściowo nieaktualne	Przeprowadzona na potrzeby opracowania analiza nie wykazała dezaktualizacji Studium w zakresie dotyczącym infrastruktury technicznej. Na aktualność Studium wpływają również wskazywane przez mieszkańców potrzeby oraz decyzje władz Miasta i Gminy dotyczące prowadzonej polityki przestrzennej. Częściowa nieaktualność Studium w zakresie dotyczącym systemu komunikacji w Mieście i Gminie Kosów Lacki związana jest z zagadnieniem przebiegu obwodnicy miasta (co zostało wskazane w dalszej części opracowania).
14)	zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych	aktualne	O aktualności i zgodności Studium z systemem planistycznym w kraju decyduje jego zgodność z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego. Studium było sporządzane w zgodności z obowiązującym w dniu sporządzania Studium PZPW Mazowieckiego z 2014r. zatwierdzonym Uchwałą nr 180/14 z dnia 7 lipca 2014r.
15)	wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej	aktualne	Przeprowadzona na potrzeby opracowania analiza nie wykazała dezaktualizacji Studium w tym zakresie. Zapisy zostały zaktualizowane w trakcie sporządzania ostatniej edycji Studium (2018).
<b>W studium określa się w szczególności:</b>			
<b>[KIERUNKI]</b>			
1)	uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym	aktualne	Obecnie wyznaczone kierunki przeznaczenia terenów w większości odzwierciedlają tendencje w rozwoju Gminy i uwzględniają wnioski wynikające z przeprowadzonego w części Uwarunkowania bilansu terenów.

	wynikające z audytu krajobrazowego, b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;		
2)	uchylony		
3)	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	aktualne	Przeprowadzona na potrzeby opracowania analiza nie wykazała dezaktualizacji Studium w tym zakresie. Zapisy zostały zaktualizowane i uzupełnione w trakcie sporządzania ostatniej edycji Studium (2018).
4)	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	aktualne	Przeprowadzona na potrzeby opracowania analiza nie wykazała dezaktualizacji Studium w tym zakresie. Zapisy zostały zaktualizowane i uzupełnione w trakcie sporządzania ostatniej edycji Studium (2018).
5)	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	aktualne	Przeprowadzona na potrzeby opracowania analiza wykazała jedynie częściową dezaktualizację Studium w tym zakresie. Studium wskazuje wariantowy przebieg planowanej obwodnicy miasta Kosów Lacki, co powoduje brak precyzyjnych wytycznych dla dalszego postępowania, w tym opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dalszy tok postępowania dotyczący zagadnień związanych z przebiegiem obwodnicy miasta został opisany w dalszej części opracowania.
6)	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	aktualne	Przeprowadzona na potrzeby opracowania analiza nie wykazała dezaktualizacji Studium w tym zakresie. Wyznaczone inwestycje celu publicznego zgadzają się z założeniami inwestycyjnymi Gminy. Zapisy zostały zaktualizowane i uzupełnione w trakcie sporządzania ostatniej edycji Studium (2018).
7)	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	częściowo aktualne	Obowiązujący PZPW Mazowieckiego z 2018r. przyjęty Uchwałą nr 22/18 z dnia 19 grudnia 2018 r. nie uwzględnia obwodnicy miasta w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 627. Studium zaś wskazuje dwa wariantowe przebiegi obwodnicy.
8)	obszary, dla których	aktualne	Przeprowadzona na potrzeby opracowania analiza nie

	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		wykazała dezaktualizacji Studium w tym zakresie. Obszarem wskazanym do sporządzenia miejscowego planu jest Obszar Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej. Jednakże do tej pory Gmina nie podjęła stosownych kroków zmierzających do rozpoczęcia procedury sporządzenia ww. planu.
9)	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	częściowo aktualne	Przeprowadzona na potrzeby opracowania analiza wykazała częściową dezaktualizację Studium w tym zakresie. Gmina Kosów Lacki uchwaliła już miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Kosów Lacki – tereny eksploatacji kruszywa naturalnego we wsi Grzymały. Ponadto, Gmina odstąpiła od zamiaru sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zalesionych działek o numerach ewidencyjnych 447, 493/1 i 502 w miejscowości Tosie, przewidzianych pod eksploatację żwiru. Gmina jest w trakcie przygotowywania się do zmiany miejscowego planu miasta Kosów Lacki.
10)	kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	aktualne	Przeprowadzona na potrzeby opracowania analiza nie wykazała dezaktualizacji Studium w tym zakresie. Wyznaczone kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej odpowiadają uwarunkowaniom w Gminie, określając zasady ww. przestrzeni.
11)	obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	aktualne	Przeprowadzona na potrzeby opracowania analiza nie wykazała dezaktualizacji Studium w tym zakresie. Zapisy zostały zaktualizowane i uzupełnione w trakcie sporządzania ostatniej edycji Studium (2018).
12)	obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	aktualne	Przeprowadzona na potrzeby opracowania analiza nie wykazała dezaktualizacji Studium w tym zakresie.
13)	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.)	aktualne	Przeprowadzona na potrzeby opracowania analiza nie wykazała dezaktualizacji Studium w tym zakresie. Na terenie gminy Kosów Lacki znajduje się Pomnik Zagłady – teren byłego hitlerowskiego obozu zagłady w Treblince. Zasady ochrony terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady, zwanych „Pomnikami Zagłady” reguluje ustawa z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.)

14)	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	częściowy brak zapisów	Przeprowadzona na potrzeby opracowania analiza nie wykazała dezaktualizacji Studium w tym zakresie.
14a)	obszary zdegradowane	brak zapisów	Przeprowadzona na potrzeby opracowania analiza nie wykazała dezaktualizacji Studium w tym zakresie. Zapisy zostały zaktualizowane i uzupełnione w trakcie sporządzania ostatniej edycji Studium (2018). Obszarem zdegradowanym uznano tereny części działek nr ewid. 645/1 i 652/1 w miejscowości Stara Maliszewa, gdzie wydobywany jest żwir poza obszarem górniczym i przy braku koncesji na jego wydobycie.
15)	granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	aktualne	Przeprowadzona na potrzeby opracowania analiza nie wykazała dezaktualizacji Studium w tym zakresie.
16)	obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie	aktualne	Przeprowadzona na potrzeby opracowania analiza nie wykazała dezaktualizacji Studium w tym zakresie. Na terenie gminy Kosów Lacki nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.

## **2.2. Ocena formalna Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosów Lacki**

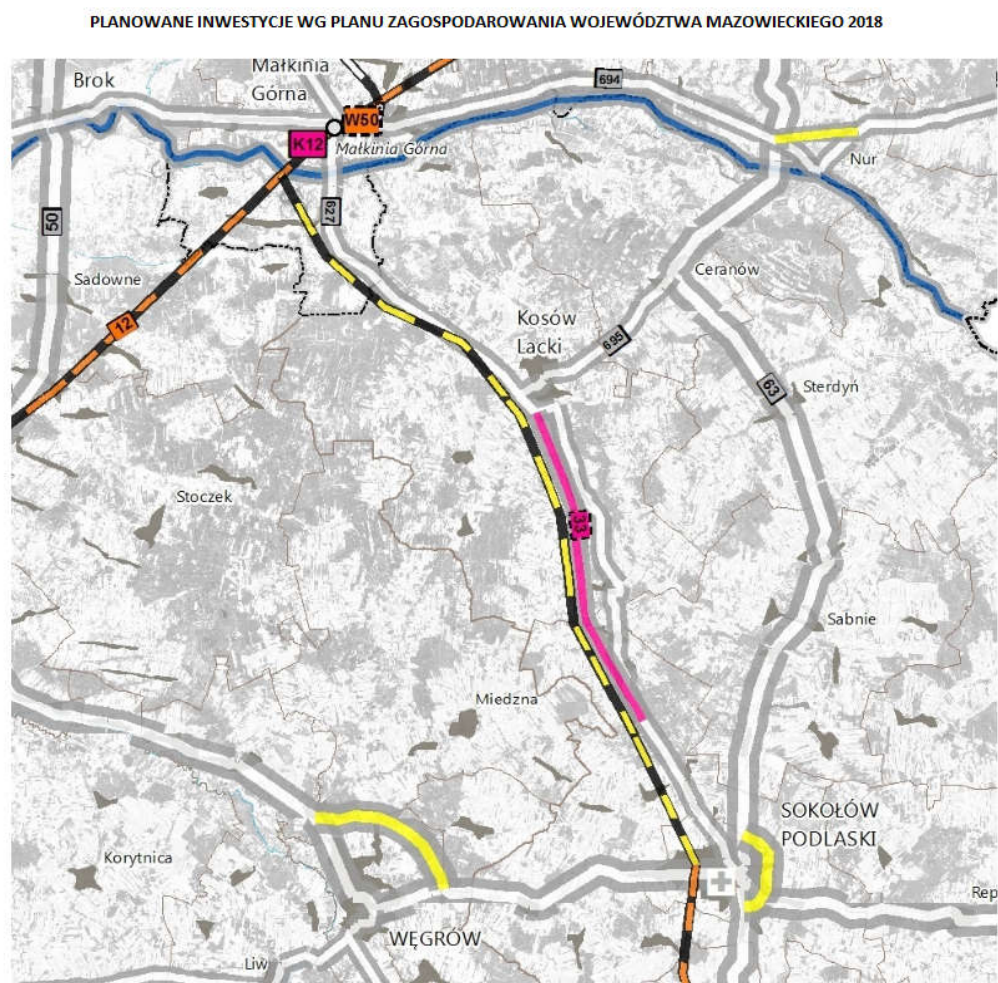
Obowiązujące Studium uwzględnia- w większości- aktualne uwarunkowania i określa kierunki rozwoju miasta i gminy Kosów Lacki. Zgodnie z aktualną polityką przestrzenną, Studium nadaje poszczególnym terenom funkcje zgodne z zapotrzebowaniem na tereny przeznaczone pod zabudowę.

Potrzeby, które pojawiły się w ciągu ostatnich lat, a które należy uaktualnić, uzupełnić i sprecyzować w Studium dotyczą głównie przebiegu projektowanej obwodnicy miasta Kosów Lacki. Szczegółowe rozwinięcie tego problemu znajduje się w rozdziale poniżej - Zagadnienia problemowe.

Przeanalizowano również ustalenia Studium zawarte w części „Kierunki” pod względem zgodności z obowiązującym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (Uchwała nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018r.). Obowiązujący PZPW Mazowieckiego nie uwzględnia w kierunkach rozwoju wyznaczonej w Studium obwodnicy miasta. Nie oznacza to jednak, że nie powinna ona powstać. Nie jest to jednak zadanie o charakterze ponadlokalnym i zasadność oraz jej przebieg należy do kompetencji Rady Miasta i Gminy Kosów Lacki.

Poniżej przedstawiono fragment ustaleń PZPW dla Gminy.





Infrastruktura istniejąca	Inwestycje celu publicznego		Postulaty
	Przebudowa/ rozbudowa	Budowa	
Drogi krajowe			
klasa techniczna A			
klasa techniczna S			
klasa techniczna GP, G			
Drogi wojewódzkie			
klasa techniczna GP, G, Z i L			
klasa techniczna GP, G			
Linie kolejowe			
normalnotorowe			
waskotorowe			

**Rysunek 1. Fragment PZPW Mazowieckiego wskazujący planowane inwestycje o charakterze ponadlokalnym, dotyczące Miasta i Gminy Kosów Lacki**

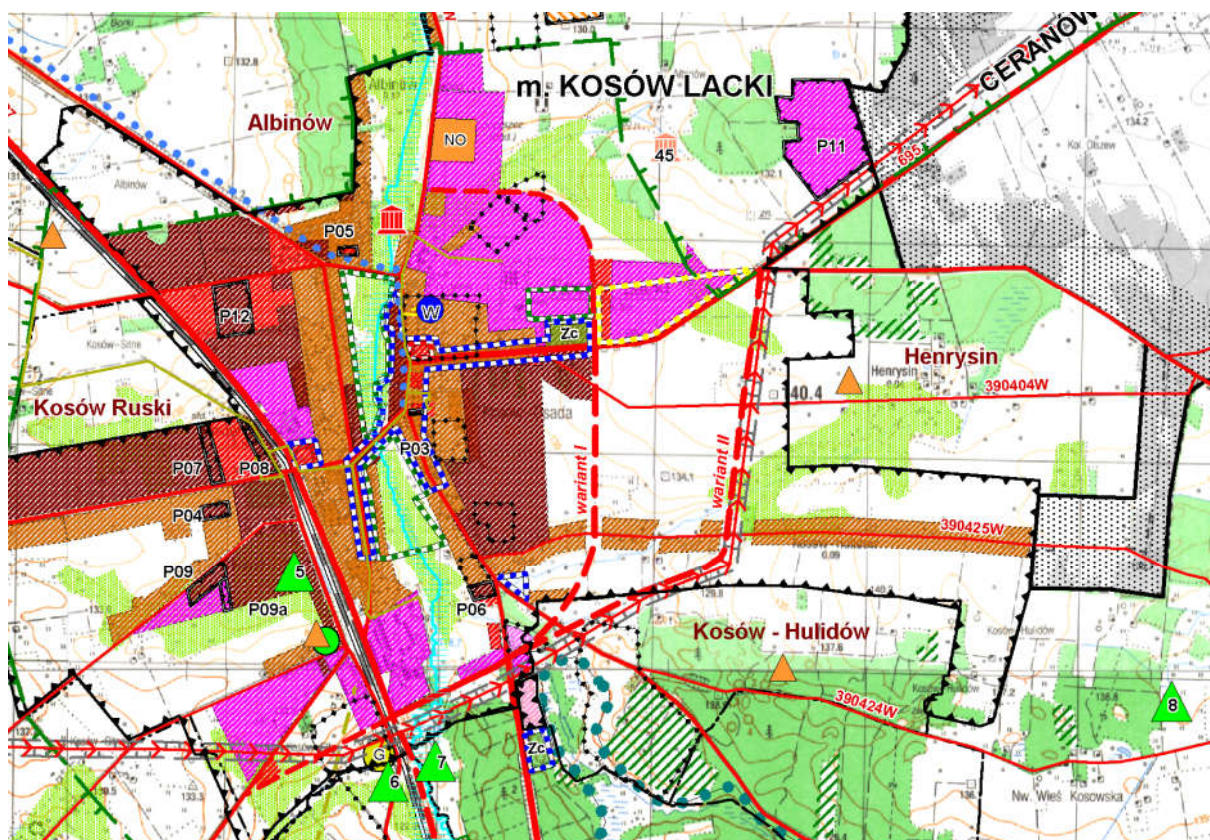
Jedyną inwestycją o charakterze ponadlokalnym, wskazaną w Planie Województwa, jest „Budowa drogi Nr 627 na odcinku Kosów Lacki – Sokołów Podlaski (Eta I- opracowanie dokumentacji) – poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego” – zawarta w Planie

Województwa jako zadanie nr 33 w ramach działu 4.1.3. Inwestycje celu publicznego w zakresie dróg wojewódzkich.

### 2.3. Zagadnienia problemowe

#### 2.3.1. Przebieg projektowanej obwodnicy miasta Kosów Lacki a ustalenia obowiązującego Studium i aktualne potrzeby w tym zakresie

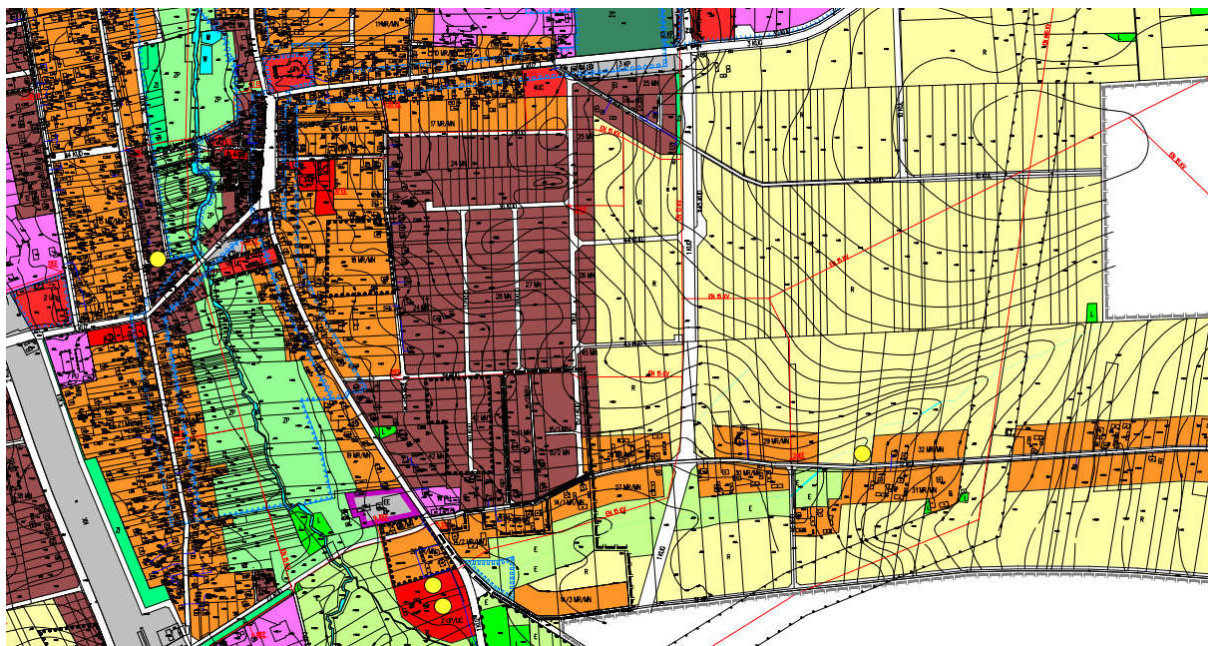
Obecnie obowiązujące Studium wyznacza dwa warianty przebiegu obwodnicy miasta Kosów Lacki, które wskazano poniżej na fragmencie rysunku Studium – *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*.



Rysunek 2. Fragment rysunku obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kosów Lacki - warianty przebiegu obwodnicy miasta

Wariantowe wyznaczanie przebiegu obwodnicy w Studium rodzi problemy w dalszych etapach polityki przestrzennej dla tego obszaru – tj. w trakcie sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania miasta Kosów Lacki, która uwzględniałaby nowy przebieg.





**Rysunek 3. Fragment obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kosów Lacki - uwzględniający wariant I obwodnicy**

Brak sprecyzowania konkretnego przebiegu drogi wpływa na brak jednoznacznego kierunku polityki przestrzennej Miasta i Gminy. Wskazany wariant I obwodnicy jest dodatkowo niezasadny, z uwagi na zbyt bliskie położenie wobec istniejącej i planowanej tkanki miejskiej. Taka lokalizacja obwodnicy wpływałaby na znaczne zahamowanie rozwoju miasta, tworząc swoistą barierę przestrzenną, zamykającą w ścisły sposób tereny miejskie. Głównym zadaniem obwodnicy jest przeniesienie ruchu tranzytowego poza miasto, nie zaś na jego bezpośrednie obrzeża, które stanowią atrakcyjną ofertę zarówno pod względem mieszkalnictwa, jak i lokalizacji terenów związanych z działalnością gospodarczą. O wiele bardziej zasadny jest wariant II obwodnicy, który również wymaga nieznacznych modyfikacji i uszczegółowienia, m.in. ze względu na istniejące i planowane inwestycje na obszarze jego przebiegu, uwarunkowania własnościowe oraz zgłaszane wnioski mieszkańców. Z tego względu, polityka przestrzenna Miasta i Gminy Kosów Lacki w pierwszej kolejności powinna uwzględnić zmianę obowiązującego Studium – ze wskazaniem konkretnego wariantu obwodnicy, uwzględniającym wszystkie warunki. Następnym krokiem winno być uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kosów Lacki dla fragmentu związanego z przebiegiem obwodnicy (częściowe zmiany planu obejmują mniejsze tereny, przez co skrócony jest czas trwania samej procedury). Po ustaleniu konkretnych wytycznych dla przebiegu obwodnicy, poprzez akt prawa miejscowego jakim jest miejscowy plan, wskazuje się na konieczność wprowadzania kolejnych zmian planu, zgodnie ze zgłaszanymi przez mieszkańców potrzebami oraz zamierzeniami władz Miasta i Gminy wobec tych terenów.

W celu rozwiązania powyższego problemu Miasto i Gmina Kosów Lacki zleciło wykonanie *“Analizy technicznej przebiegu obwodnicy miasta Kosów Lacki w ciągu drogi wojewódzkiej nr 695 Kosów Lacki – Ceranów według wariantu 2 zgodnie ze Studium przyjętym uchwałą nr*

*XXXI/219/2018 Rady MIASTA I GMINY KOSÓW LACKI z dnia 23 maja 2018 r. o uchwaleniu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kosów Lacki*”, która opierała się na uszczegółowieniu i doprecyzowaniu wariantu II, wskazanego w Studium.

### **3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

#### **3.1. Informacje wstępne**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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. Wejście w życie uchwalonego planu miejscowego ma skutki prawne dla gminy, inwestorów oraz właścicieli nieruchomości objętych tym planem. Ustalenie przeznaczenia oraz określenie sposobów zagospodarowania znacznie skraca czas przygotowania inwestycji. Plan miejscowy jest jedynym narzędziem planistycznym utrwalającym ład przestrzenny i pełną przewidywalność inwestycyjną terenów objętych planem. W planie miejscowym dokonuje się również zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Procedura uchwalenia lub zmiany planu zagospodarowania przestrzennego jest określona w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r., poz. 293), zaś aktem wykonawczym, mówiącym m.in. o zakresie, formie i skali planu jest Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2006 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. nr 164 poz. 1587) .

Ocena aktualności miejscowych planów ma na celu identyfikację potrzeb dotyczących zmiany ustaleń planów miejscowych. Plany miejscowe ocenia się wg następujących kryteriów:

- Zgodność z aktualnymi przepisami prawa- zgodność ustaleń planu z zakresem wymaganym w świetle art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r., poz. 293) oraz według wymagań dotyczących formy i zakresu ustaleń miejscowego planu, określonych w rozporządzeniu (Dz. U. z 2003r. nr 164 poz. 1587) wydanym na podstawie ww. ustawy;
- Wystąpienie nowych potrzeb ze strony właścicieli gruntów i mieszkańców- według złożonych wniosków o zmianę lub opracowanie miejscowego planu;
- Wystąpienie nowych potrzeb lub możliwości rozwojowych gminy- wyrażone w zmianie priorytetów i celów rozwojowych według dokumentów strategicznych i bieżącej polityki przestrzennej gminy.

Na terenie miasta i gminy Kosów Lacki obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

– **Kosów Lacki:**

- Uchwała Nr XXX/146/2005 z dnia 26 września 2005r. Rady Miasta i Gminy Kosów Lacki w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kosów Lacki
- Uchwała Nr XXXI/169/2009 z dnia 30 grudnia 2009r. Rady Miasta i Gminy Kosów Lacki w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Kosów Lacki
- Uchwała Nr IX/52/2011 z dnia 26 października 2011r. Rady Miasta i Gminy Kosów Lacki w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Kosów Lacki

– **Grzymały:**

- Uchwała Nr XXXII/158/2005 Rady Miasta i Gminy Kosów Lacki z dnia 30 listopada 2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Grzymały gmina Kosów Lacki – teren powierzchniowej eksploatacji złóż kruszywa naturalnego
- Uchwała Nr XIX/120/2016 Rady Miasta i Gminy Kosów Lacki z dnia 21 listopada 2016r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Kosów Lacki – tereny eksploatacji kruszywa naturalnego we wsi Grzymały

– **Stara Maliszewa:**

- Uchwała Nr XXVI/161/2013 Rady Miasta i Gminy w Kosowie Lackim z dnia 25 września 2013r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Kosów Lacki – teren eksploatacji kruszywa naturalnego we wsi Stara Maliszewa

– **Telaki:**

- Uchwała Nr XXVIII/170/2001 Rady Miasta i Gminy w Kosowie Lackim z dnia 29 sierpnia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kosów Lacki we wsi Telaki

Obszar, jaki pokrywają powyższe plany wynosi ok. 1180 ha, co stanowi ok. 5,9% całości Gminy<sup>2</sup>. Jest to niski odsetek, gdyż średnio w województwie mazowieckim powierzchnia zajęta przez plany do powierzchni ogółem wynosi ok. 32,2%, zaś w powiecie sokołowskim- ok. 10%<sup>3</sup>. Jednakże taki stan uwarunkowany jest tym, że gmina Kosów Lacki jako narzędzie planistyczne wykorzystuje decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach nie objętych planami, co jest powszechnym zjawiskiem obserwowanym w całym kraju.

---

<sup>2</sup> Dane wg GUS, BDL, za 2017r.

<sup>3</sup> Dane wg GUS, BDL, za 2017r.

W celu scharakteryzowania obowiązujących planów miejscowych w gminie i w mieście Kosów Lacki można podzielić je na dwie zasadnicze grupy: plany związane z eksploatacją kruszywa naturalnego oraz plany zagospodarowania przestrzennego miasta Kosów Lacki wraz z jego zmianami.

### **3.2. Charakterystyka obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Kosów Lacki można podzielić na dwie grupy, ze względu na podstawę prawną:

- 1) uchwalone w oparciu o nieobowiązującą ustawę o planowaniu przestrzennym z 1994r., którym jest przede wszystkim miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kosów Lacki oraz plan „inwestycyjny” pod kruszywo naturalne w miejscowości Telaki;
- 2) uchwalone w oparciu o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r.- punktowe trzy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kosów Lacki oraz pozostałe plany inwestycyjne, związane z wydobywaniem kruszywa naturalnego (w miejscowościach: Grzymały – dwa plany oraz Stara Maliszewa)

W pierwszej grupie planów głównym przedmiotem przeznaczenia terenów jest zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem usług i rzemiosła nieuciążliwego.

W związku ze zmianą ustawy w 2003 roku, plany uchwalone wcześniej (na podstawie ustawy z 1994r.) różnią się swoim zakresem od planów sporządzanych na podstawie obowiązującej ustawy. Dla planów tych nie wymagano prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, więc nie wiadomo jakie szacunkowe koszty wiązały się i będą się wiązały z realizacją ustaleń tych planów. Plany te nie były również opiniowane przez doradczy organ Wójta Gminy w sprawach planowania i zagospodarowania przestrzennego jakim jest gminna komisja urbanistyczno – architektoniczna – wymóg ten pojawił się w ustawie z 2003 r. Zmienił się również standard i szczegółowość ustaleń planów, wprowadzony rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), który nakazuje zamieścić w rysunku miejscowego planu wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z oznaczeniem obszaru objętego projektem planu oraz określeniem skali rysunku w formie liczbowej i liniowej.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że dwa ze wszystkich obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w świetle obowiązującego prawa częściowo straciło aktualność, gdyż nie zawierają dużej części ustaleń wymaganych obecnie w planach. Wskazana utrata aktualności jest wynikiem kolejnych nowelizacji przepisów prawa.

Powyższe stwierdzenie w żadnej mierze jednak **nie wpływa na ważność analizowanych opracowań**, a stanowi jedynie ocenę aktualności względem obowiązujących w chwili obecnej standardów ich sporządzania. Do chwili przyjęcia przez Radę Miasta i Gminy i wejścia w życie

nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych obszarów, obecnie obowiązujące akty prawa miejscowego **zachowują moc i stanowią podstawę do określenia warunków zagospodarowania poszczególnych terenów.**

Należy podkreślić, iż plan związany z eksploatacją kruszywa naturalnego w Telakach **pod względem kryterium funkcjonalnego zachowuje swoją aktualność i nadal jest podstawą prowadzenia polityki przestrzennej Gminy.** W dostateczny sposób określa sposoby zagospodarowania i zabudowy terenu. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kosów Lacki jest jednak na tyle nieaktualny, że ustalenia w nim zawarte, odnoszące się do najważniejszego ośrodka w Gminie, powinny być zaktualizowane w świetle obowiązujących przepisów.** Jedynie w przypadku niemożności realizacji inwestycji sugeruje się zmianę ustaleń planu na podstawie zgłaszanych wniosków.

Plany miejscowe, sporządzone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w znacznym stopniu wyczerpują **obligatoryjny zakres planu miejscowego** określony w art. 15 ust. 2 przedmiotowej ustawy. Wprawdzie brzmienie obligatoryjnych i fakultatywnych elementów ustaleń planów nie pokrywa się z aktualnie wymaganym ustawowo, jednak braki określonych kategorii ustaleń w planach związane są ze zmianami legislacyjnymi, które miały miejsce od czasu ich uchwalenia, a sama treść planów wyczerpuje wymagany zakres. Przykładem może być zmiana ustawy dokonana w 2010 roku (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871) wprowadzająca m. in. nowy zapis art. 15 ust. 2, zgodnie z którym w planie miejscowym określa się: *„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”*. Podsumowując, omawiane plany uchwalone w trybie obowiązującej ustawy na dzień ich sporządzania, jako akty prawa miejscowego, zabezpieczały wszystkie powierzone im cele, m.in.:

- realizowanie polityki przestrzennej zawartej w Studium,
- ustalenie przeznaczenia terenów,
- rozmieszczenia inwestycji celu publicznego,
- określenie sposobu zagospodarowania terenu,
- określenie warunków zabudowy terenu.

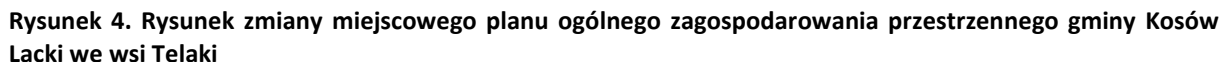
Kryterium funkcjonalne, nie zaś formalne, stanowi podstawę do rozstrzygnięcia co do aktualności dokumentu. Dlatego też to złożone wnioski o zmianę planu miejscowego będą faktycznym wyznacznikiem nieaktualności powyższych planów.



## EKSPLOATACJI KRUSZYWA NATURALNEGO

❖ **Uchwała Nr XXVIII/170/2001 Rady Miasta i Gminy w Kosowie Lackim z dnia 29 sierpnia 2001r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kosów Lacki we wsi Telaki**

Swoim obszarem plan obejmuje działkę o nr ewid.: 1709 w miejscowości Telaki – złożę Telaki I. Przedmiotem ustaleń planu jest zmiana przeznaczenia terenu z użytków rolnych a cele eksploatacji kruszywa naturalnego.



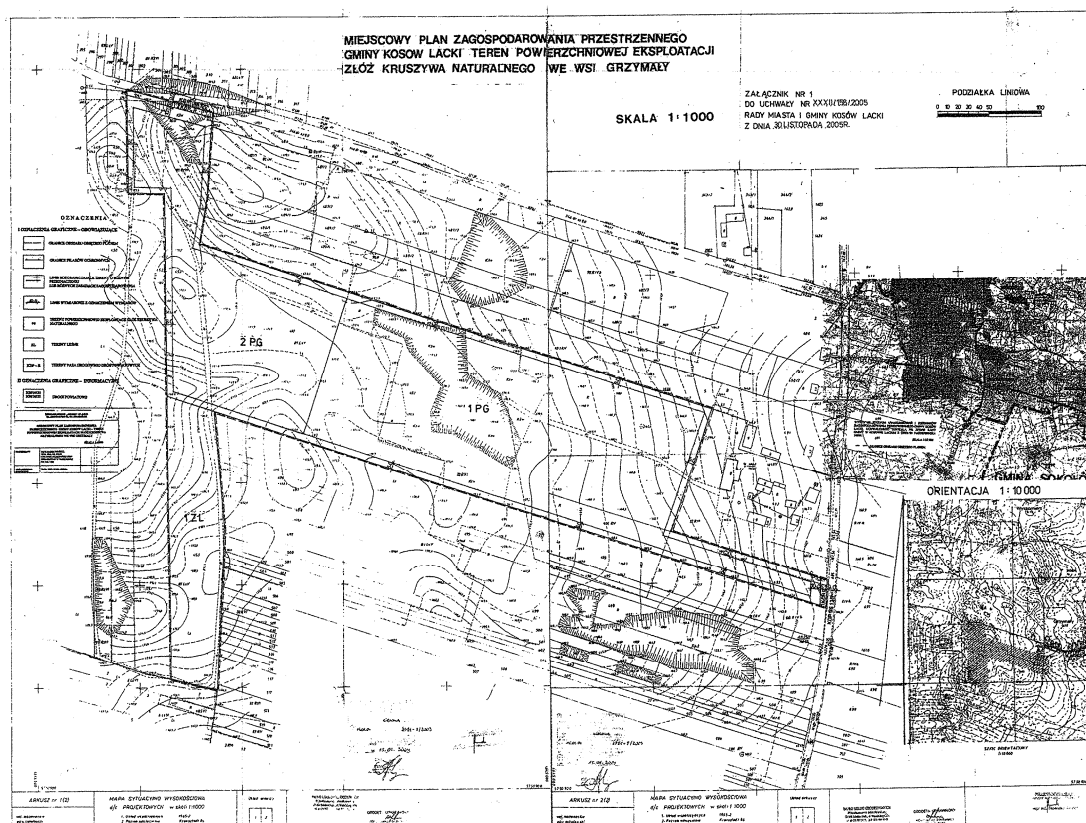


Rysunek planu, który stanowi jego integralną część sporządzono w skali 1:1000. Plan ten uznaje się za skonsumowany, złożę zostało wyeksploatowane, a obszar górniczy zniesiony w 2015r. W tej chwili w miejscu złoża znajduje się zbiornik wodny.

❖ **Uchwała Nr XXXII/158/2005 Rady Miasta i Gminy Kosów Lacki z dnia 30 listopada 2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Grzymały gmina Kosów Lacki – teren powierzchniowej eksploatacji złóż kruszywa naturalnego**

W czasie opracowywania i uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Grzymały gmina Kosów Lacki – teren powierzchniowej eksploatacji złóż kruszywa naturalnego obowiązywała ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. nr 80, poz. 717, ze zm.). Zakres planu odpowiada więc wymogom wynikającym z przepisów ww. ustawy.

Swoim obszarem plan obejmuje m. in. działki o nr ewid.: 492 i 493 w miejscowości Grzymały – teren złóż Grzymały, Grzymały III oraz Grzymały V. Głównym przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie terenu na cele eksploatacji kruszywa naturalnego. Plan ustala również przeznaczenie pod teren leśny oraz pas drogowy drogi powiatowej. Rysunek planu, który stanowi integralną część planu sporządzono w skali 1:1000. Plan ten uznaje się za aktualny, złożę jest eksploatowane.

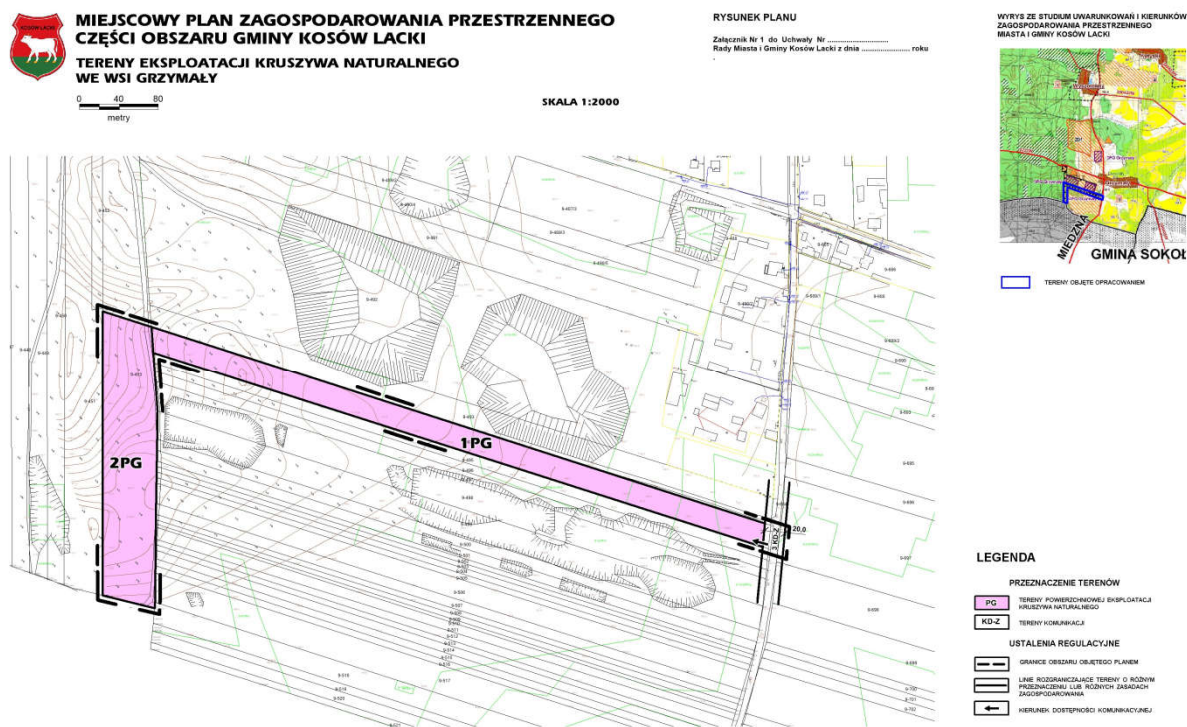


**Rysunek 5. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Grzymały gmina Kosów Lacki – teren powierzchniowej eksploatacji złóż kruszywa naturalnego**

❖ **Uchwała Nr XIX/120/2016 Rady Miasta i Gminy Kosów Lacki z dnia 21 listopada 2016r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części  
obszaru gminy Kosów Lacki – tereny eksploatacji kruszywa naturalnego we wsi  
Grzymały**

W czasie opracowywania i uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Kosów Lacki – tereny eksploatacji kruszywa naturalnego we wsi Grzymały obowiązywała ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r., poz. 909, ze zm.). Zakres planu odpowiada więc wymogom wynikającym z przepisów ww. ustawy.

Swoim obszarem plan obejmuje działki o nr ewid.: 494 i 453 w miejscowości Grzymały – część terenu złoża Grzymały VI. Głównym przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie terenu na cele eksploatacji kruszywa naturalnego (zmiana przeznaczenia z terenów rolnych i leśnych). Plan ustala również przeznaczenie pod pas drogowy drogi powiatowej. Rysunek planu, który stanowi integralną część planu sporządzono w skali 1:2000. Plan ten uznaje się za aktualny, złożę jest w trakcie eksploatacji.



**Rysunek 6. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Kosów Lacki – tereny eksploatacji kruszywa naturalnego we wsi Grzymały**

❖ **Uchwała Nr XXVI/161/2013 Rady Miasta i Gminy w Kosowie Lackim z dnia 30 listopada 2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Kosów Lacki – teren eksploatacji kruszywa naturalnego we wsi Stara Maliszewa**

W czasie opracowywania i uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Kosów Lacki – teren eksploatacji kruszywa naturalnego we wsi Stara Maliszewa obowiązywała ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647, ze zm.). Zakres planu odpowiada więc wymogom wynikającym z przepisów ww. ustawy.

Granice terenu objętego planem to: od strony północno – wschodniej wzdłuż granicy z działką nr ewid. 576/1, od strony wschodniej – wzdłuż granicy z działkami nr ewid. 579 i 582/1, od strony południowo – zachodniej – poprzez część działki nr ewid. 577/1, od strony zachodnio – północnej – wzdłuż drogi wewnętrznej – działka nr ewid. 765. Obszar ten obejmuje teren górniczy Stara Maliszewa.

Głównym przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie terenu na cele eksploatacji kruszywa naturalnego. Plan ustala również przeznaczenie pod pas drogowy drogi wewnętrznej. Rysunek planu, który stanowi integralną część planu sporządzono w skali 1:1000. Plan ten uznaje się za aktualny, złożone jest w trakcie eksploatacji.



## **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOSÓW LACKI-**

**- Uchwała NR XXX/146/2005 Rady Miasta i Gminy Kosów Lacki z dnia 26 września 2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kosów Lacki**

Miasto Kosów Lacki posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar administracyjny całego miasta, przyjęty uchwałą Nr XXX/146/2005 Rady Miasta i Gminy Kosów Lacki z dnia 26 września 2005 r. Plan ten był kilkakrotnie aktualizowany:

- w 2007 roku – uchwała nr VII/37/2007 z dnia 4 czerwca 2007 r.,
- w 2009 roku – uchwała nr XXXI/169/2009 z dnia 30 grudnia 2009 r.,
- w 2011 roku – uchwała nr IX/52/2011 z dnia 26 października 2011 r.

W czasie opracowywania i uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kosów Lacki obowiązywała ustawa z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999., nr 15, poz. 139, ze zm.). Zakres planu odpowiada więc wymogom wynikającym z przepisów ww. ustawy.

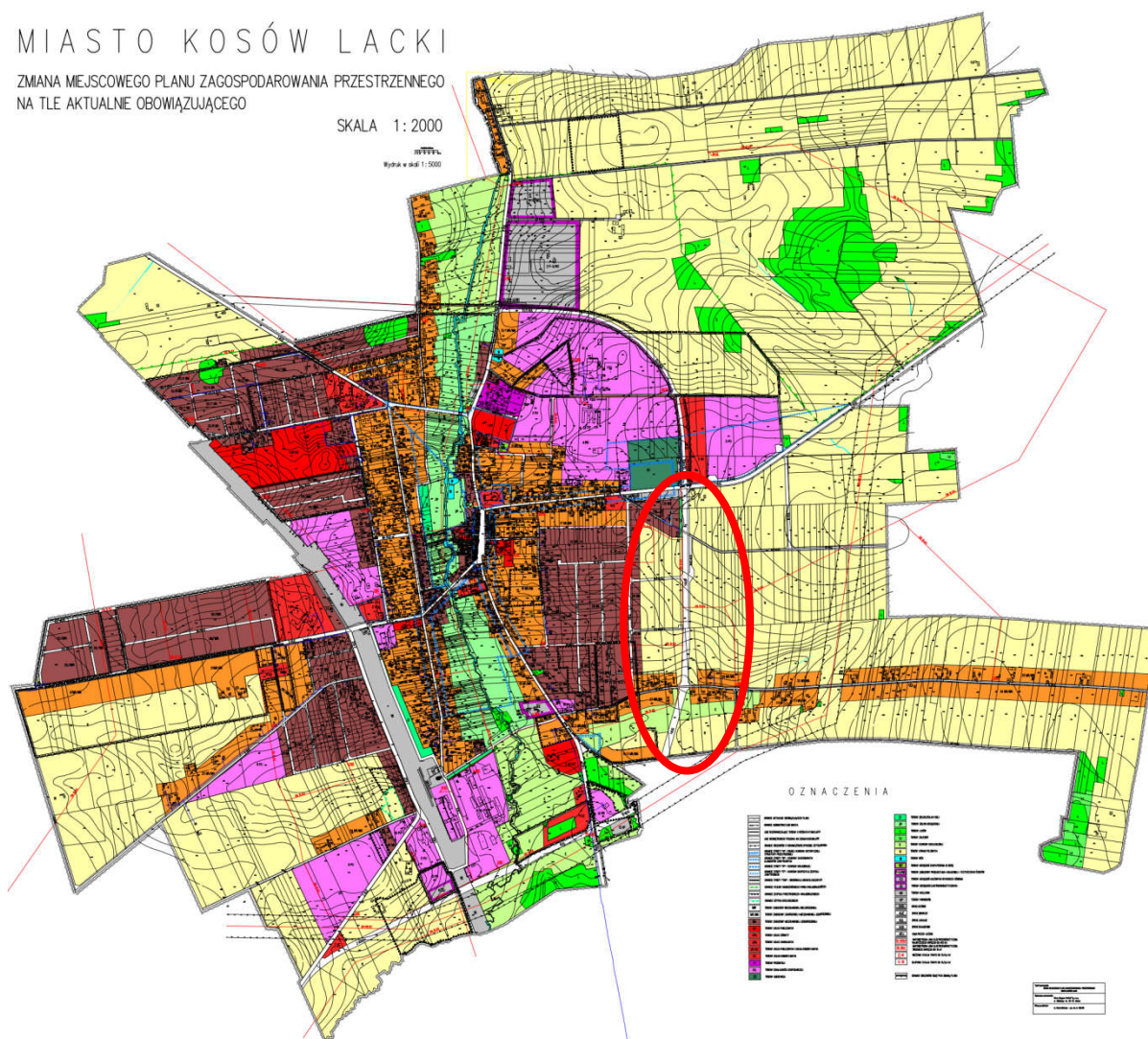
Granice terenu objętego planem to obszar w granicach administracyjnych miasta Kosów Lacki. Rysunek planu, który stanowi integralną część planu sporządzono w skali 1:2000.

Zmiany planu z 2007, 2009 i 2011 roku były już wprowadzane pod rządami nowej ustawy, tj. ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.). Zakres zmian planu odpowiada więc wymogom wynikającym z przepisów ww. ustawy. Rysunki zmian z lat 2007 i 2009 sporządzane były w skali 1:1000, zaś zmiana z 2011r. została sporządzona w skali 1:2000. Zmiany dotyczyły jednostkowych terenów, położonych w obrębie miasta.

Od 2011r. wpłynęło kilkanaście nowych wniosków dotyczących wprowadzenia zmian do planu miasta. Biorąc pod uwagę te wnioski oraz fakt, że wprowadzone w formie odrębnych dokumentów zmiany utrudniają korzystanie z planu, Rada Miasta i Gminy podjęła uchwałę nr VI/42/2015 z dnia 30.06.2015r. w sprawie przystąpienia do kolejnej zmiany planu, obejmującej obszar całego miasta. Dotychczas nie rozpoczęto jednak tej procedury.

Oprócz potrzeb zgłaszanych we wnioskach, szerzej opisanych w rozdziale 3.4 Wnioski w sprawie opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosów Lacki oraz zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, najważniejszym zagadnieniem jest podjęcie kroków dążących do kolejnej zmiany planu zagospodarowania miasta w kontekście wyznaczenia przebiegu obwodnicy. Przy aktualnych ustaleniach planu (który jest wiążącym aktem prawa miejscowego) wyznaczony przebieg obwodnicy miasta hamuje jego rozwój od strony wschodniej, stanowiąc barierę przestrzenną, zarówno dla zabudowy mieszkaniowej, jak i planowanych inwestycji gospodarczych.





Rysunek 8. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kosów Lacki wraz z uwzględnionymi zmianami i zaznaczonym przebiegiem projektowanej obwodnicy miasta (czerwona elipsa)

### **3.3. Ocena aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Ocena aktualności obowiązujących planów przeprowadzana jest w aspekcie następujących zagadnień:

1. zgodności z zapisami obowiązującego prawa,
2. zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosów Lacki,
3. zgodności z aktualnymi trendami, tendencjami i potrzebami, jakie zauważa się w procesie rozwoju w gminie Kosów Lacki.

1. Zgodność z obowiązującym prawem.

Aktualnie plan miejscowy, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązkowo musi zawierać ustalenia z art. 15 ust.2, wg potrzeb rozszerzone o treści z art. 15 ust 3. ustawy:

„ 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 ładu 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 zaopatrzone 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.

2a. Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu.

3. W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

- 3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 3a) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;
- 4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 7) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 9) (uchylony)
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.”

Zmiany, jakie zaszły w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziły więc modyfikacje w wymaganych ustaleniach planu. W związku z powyższym należy stwierdzić, że obowiązujące na terenie gminy Kosów Lacki miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w świetle obowiązującego prawa częściowo straciły aktualność lub brak jest niektórych, nowych zapisów. Należy jednak koniecznie podkreślić, iż wskazana utrata aktualności lub braki nie wynikają z błędów popełnionych na etapie procedury planistycznej, lecz są wynikiem kolejnych nowelizacji przepisów prawa. Ponadto powyższe stwierdzenie w żadnej mierze nie wpływa na ważność analizowanych opracowań, a stanowi jedynie ocenę aktualności względem obowiązujących w chwili obecnej standardów ich sporządzania. Do chwili przyjęcia przez Radę Miasta i Gminy i wejścia w życie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych obszarów, obecnie obowiązujące akty prawa miejscowego zachowują moc i stanowią podstawę do określenia warunków zagospodarowania poszczególnych terenów.

W związku z powyższym można uznać, że plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone dla fragmentów gminy i miasta Kosów Lacki są aktualne pod względem zgodności z obowiązującym prawem.



## **2. Zgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosów Lacki**

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie mogą naruszać zapisów obowiązującego w trakcie ich sporządzania Studium. Warunek ten jest spełniony w przypadku wszystkich obowiązujących planów na terenie gminy Kosów Lacki. Wynika to głównie z faktu, iż obowiązujące obecnie Studium zostało uchwalone w 2018r. (uchwała Nr XXXI/219/2018 Rady Miasta i Gminy Kosów Lacki z dnia 23 maja 2018r. *o uchwaleniu zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kosów Lacki*), z tego względu Studium uwzględnia wszystkie ustalenia miejscowych planów, które zostały uchwalone wcześniej.

## **3. Zgodność z aktualnymi trendami, tendencjami i potrzebami mieszkańców gminy Kosów Lacki**

Pod względem zgodności z potrzebami mieszkańców i tendencjami w rozwoju Gminy, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dotyczące terenów związanych z eksploatacją kruszywa naturalnego są aktualne- inwestycje zostały zrealizowane bądź są w trakcie realizacji.

W kwestii miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kosów Lacki (Uchwała Nr XXX/146/2005 Rady Miasta i Gminy Kosów Lacki z dnia 26 września 2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kosów Lacki, zmieniona uchwałą Nr XXXI/169/2009 z dnia 30 grudnia 2009 r. oraz uchwałą nr IX/52/2011 z dnia 26 października 2011 r.) wskazuje się niedostosowanie części zapisów tego planu do potrzeb mieszkańców, co objawia się składanymi wnioskami w sprawie zmiany planu. Część wniosków dotyczy zarówno planu jak i Studium, jednakże w trakcie procedury uchwalania Studium zostały one już rozpatrzone. Kolejnym krokiem jest więc zmiana planu, która umożliwiłaby wprowadzenie wnioskowanych zmian.

Szczegółowa charakterystyka złożonych wniosków została zamieszczona w rozdziale poniżej.

### ***3.4. Wnioski w sprawie opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosów Lacki oraz zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego***

Wnioski o zmianę ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub zmianę bądź opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mogą być składane przez mieszkańców i inwestorów nie tylko po rozpoczęciu procedury sporządzania dokumentu planistycznego, ale także poza procedurą jako wnioski o zmianę Studium lub zmianę bądź opracowanie planu. Wnioski te wskazują na potrzebę analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planów i wskazują na bieżące potrzeby mieszkańców i inwestorów względem prowadzonej polityki przestrzennej w Gminie, zaś w przypadku trwających procedur – na potrzebę uwzględnienia ich przy

sporządzaniu nowych planów miejscowych i wprowadzaniu zmian do obowiązującego planu miejscowego. Ze względu na konieczność zachowania zgodności między ustaleniami planu miejscowego a zapisami Studium, niektóre wnioski mogą wpływać także na ustalenia Studium.

Z uwagi na czas, w jakim złożono wnioski do Urzędu Miasta i Gminy Kosów Lacki, tj. w latach 2013 – 2016, uznaje się, iż zostały one rozpatrzone w trwającej wówczas procedurze sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr XXXI/219/2018 Rady Miasta i Gminy Kosów Lacki z dnia 23 maja 2018r.). Z tego względu szczegółowej analizie poddaje się wnioski, odnosząc się do zmiany miejscowego planu zagospodarowania miasta Kosów Lacki, które zostały przedstawione w tabeli poniżej:

**Tabela 2. Wykaz złożonych wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kosów Lacki, opracowanie własne na podstawie rejestru z Urzędu Miasta i Gminy.**

<b>I.p.</b>	<b>Data</b>	<b>Lokalizacja</b>	<b>Aktualne przeznaczenie w planie miejscowym</b>	<b>Wnioskowane przeznaczenie</b>
1.	22.12. 2015r.	Kosów Lacki, ul. Polna dz. nr. 1795	14 MR/ MN- tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2.	18.01. 2016r.	Kosów Lacki, dz. nr. 2/4	1 UC- tereny usług komercyjnych	Zabudowa mieszkalno- usługowa
3.	25.11. 2015r.	Kosów Lacki, dz. nr. 1626	2 UP/ UC- tereny usług publicznych i usług komercyjnych E- tereny ochrony ekologicznej W-tereny wód	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna szeregową lub bliźniacza lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregową lub bliźniacza z dopuszczeniem usług w parterach; wysokość zabudowy 10m- 12m.
4.	28.05. 2013r.	Kosów Lacki, dz. nr. 1000	R- tereny upraw polowych	Żwirownia
5.	17.02. 2015r.	Kosów Lacki, dz. nr. 1490	8 PU- tereny działalności gospodarczej	Zabudowa zagrodowa lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
6.	28.12. 2010r.	Kosów Lacki, dz. nr. 716	6 KUL- drogi lokalne	Zabudowa mieszkaniowa (likwidacja planowanej drogi)
7.	18.02. 2013r.	Kosów Lacki, dz. nr. 1771	12 PU- tereny działalności gospodarczej 12 KUG- drogi główne 12 KP- tereny parkingów L- tereny lasów	Działalność gospodarcza (likwidacja planowanej obwodnicy)
8.	22.02. 2015r.	Kosów Lacki, dz. nr. 1491	35 MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Część- zabudowa związana z działalnością gospodarczą, część – z istniejącą zabudową mieszkaniową
9.	22.02. 2013r.	Kosów Lacki, dz. nr. 1793/3, 1793/4,	07 UC- tereny usług komercyjnych 08 UC- tereny usług	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz likwidacja planowanej drogi na dz. 1793/9

		1793/12, 1793/13, 1793/9	komercyjnych 6 KUD- drogi dojazdowe	
10.	22.12. 2015r.	Kosów Lacki, dz. nr. 1491	R- tereny upraw polowych	Zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna
11.	15.06. 2015r.	Kosów Lacki, dz. nr. 1531/2	R- tereny upraw polowych	Zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna
12.	19.02. 2013r.	Kosów Lacki, dz. nr. 1531/1	R- tereny upraw polowych	Zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna
13.	22.02. 2013r.	Kosów Lacki, dz. nr. 584/2 i 881	6 MR/ MN- tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej	Tereny działalności gospodarczej

Przedstawione wnioski dotyczą głównie zmiany przeznaczenia terenów położonych w obrębie miasta. Powinny być one brane pod uwagę w trakcie sporządzania kolejnej zmiany planu.

### **3.5. Ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych**

Co do zasady ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r., poz. 293) nie nakazuje posiadania przez Gminę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jednak zgodnie z ustawą – to właśnie w planie miejscowym następuje określenie przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania. Jest oczywistym, iż każdy samorząd lokalny winien dążyć do objęcia planami miejscowymi jak największego obszaru swojej gminy.

Od ostatniej *Oceny aktualności* (...) z 2016r. uchwalono jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dot. eksploatacji kruszywa naturalnego w miejscowości Grzymały.

Część wiejska gminy Kosów Lacki reguluje politykę przestrzenną za pomocą wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego. Z uwagi na znikomą ilość wydawanych dokumentów oraz niski poziom ruchu budowlanego na terenach wiejskich uznaje się, że ww. decyzje są instrumentem wystarczającym do prowadzenia polityki przestrzennej na tych terenach.

Natomiast planowanie przestrzenne w mieście Kosów Lacki winno nadal być prowadzone za pomocą ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wskazuje się jednak na potrzebę ciągłego monitorowania i weryfikacji ustaleń planu wobec zmieniających się warunków i potrzeb, co przekłada się na podejmowanie przez Radę Miasta i Gminy kolejnych zmian planu.

## **4. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu**

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt. 2 i pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r., poz. 293) *sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy,*

*natomiast lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.*

Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu są wskaźnikiem wyznaczającym poziom zainteresowania terenami pod inwestycje dla obszarów, które nie są objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Decyzje te ustalają warunki zabudowy, a ich celem jest określenie, czy dane zamierzenie inwestycyjne nie naruszy ładu przestrzennego. Liczba wydanych decyzji wskazuje na zainteresowanie danymi lokalizacjami, lecz nie jest wiernym odzwierciedleniem zmian w zagospodarowaniu terenu, gdyż może zostać wydana niezależnie od posiadania prawa do nieruchomości przez wnioskującego.

Wnioski w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy w przypadku gminy Kosów Lacki rozpatrywane są dla obszarów, gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, od czasu uchwalenia poprzedniej *Oceny aktualności (...)*, tj. wniosków wydanych w latach 2017 – 2019 (pierwsza połowa).



**Wykres 1. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2017-wrzesień 2019, źródło: opracowanie własne na podstawie kopii rejestru wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu**

W przedmiotowym opracowaniu zostały wzięte pod uwagę wydane już decyzje o warunkach zabudowy od stycznia 2017 do końca lipca 2019r., tj. od momentu uchwalenia poprzedniej *Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kosów Lacki, przyjętej uchwałą Nr XVIII /111/ 2016 Rady Miasta i Gminy Kosów Lacki z dnia 30 września 2016r.*

W tym okresie zostało wydanych 67 decyzji o warunkach zabudowy. Roczną liczbę wydanych decyzji ilustruje wykres powyżej. W 2019r. liczba decyzji jest zaniżona z uwagi na fakt, iż analizowane jest wyłącznie pierwsze półrocze.

Poniższe zestawienie przedstawia liczbę decyzji na obiekty w podziale na podstawowe rodzaje inwestycji, z wyłączeniem zmian decyzji, przeniesień, zawieszeń postępowania oraz odmów.

**Tabela 3. Rodzaj wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2017- lipiec 2019, źródło: opracowanie własne na podstawie kopii rejestru wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu**

Rodzaj inwestycji	2017	2018	2019	suma
budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego (ew. wraz z budynkiem gospodarczym w zabudowie mieszkaniowej)	15	4	6	25
Inwestycja związana z zabudową zagrodową (budowa wiaty, budynku inwentarskiego, budynku gospodarczego, budynku na sprzęt rolniczy/ płody rolne, hale, magazyny, budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej)	8	5	5	18
rozbudowa, przebudowa, nadbudowa istniejących budynków	8	7	2	17
zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku	2	0	1	3
inne	2	1	1	4

Wydane decyzje w dużej mierze dotyczyły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub budowy nowych budynków związanych z zabudową zagrodową (przy czym dominowały budynki inwentarskie lub uzupełniające funkcję zagrodową, ilość nowych zakładanych siedlisk dość niska). Liczba decyzji wydawanych w związku z zamiarem budowy budynków mieszkalnych spadła w latach 2018 i 2019 w porównaniu do 2017r.

Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu dotyczące rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących budynków i obiektów, a także liczba wydanych decyzji na zmianę przeznaczenia sposobu użytkowania jest różna i zależy od indywidualnych czynników występujących w danym roku, przez co charakteryzują się dużą losowością. Można jednak uznać, że udział decyzji na rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków i obiektów oraz zmiany sposobu użytkowania, który łącznie wynosi ok. 30% wszystkich decyzji jest stosunkowo duży.

Rozpatrując przestrzenny rozkład wydawanych decyzji, miejscowością o największym ruchu budowlanym jest miejscowość Nowa Wieś (ok. 12% wszystkich wydanych decyzji w ciągu analizowanego okresu). W dalszej kolejności wydane decyzje pod względem ich liczby dotyczyły miejscowości Dybów, Telaki, Kosów Ruski, Guty. W 10. Miejscowościach (oznaczonych w tabeli poniżej kursywą) nie odnotowano żadnych wniosków o decyzję zabudowy.

**Tabela 4. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2017- lipiec 2019 z podziałem na miejscowości, źródło: opracowanie własne na podstawie kopii rejestru wydanych decyzji**

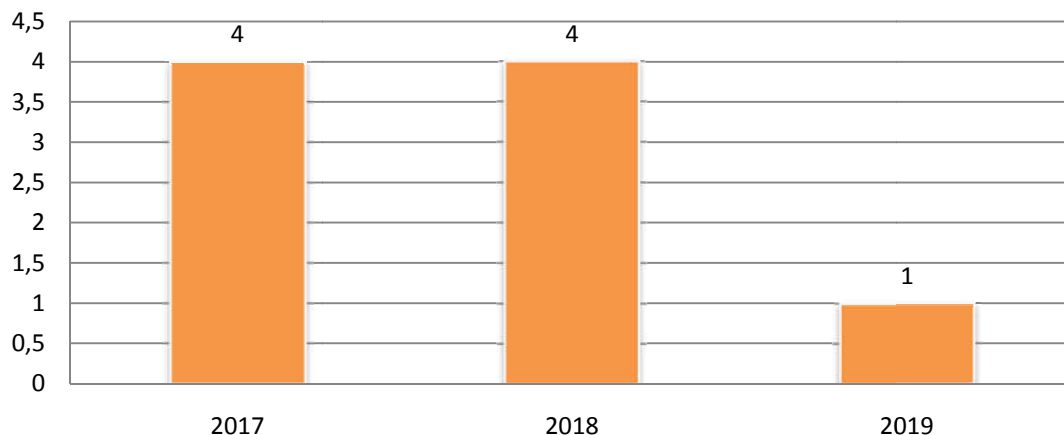
Jednostka terytorialna	2017	2018	2019	Razem
Albinów	2	1	1	4
<i>Bojary</i>				0
<i>Buczyn Dworski</i>				0
<i>Buczyn Szlachecki</i>				0
Chruszczewka Szlachecka			2	2
Chruszczewka Włociańska	1	2	1	4

Dębe	1		1
<b>Dybow</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>6</b>
Grzymały	1		1
<b>Guty</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>5</b>
Henrysin			0
Jakubiki			0
Kosów-Hulidów		1	1
<b>Kosów Ruski</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>5</b>
Krupy			0
Kutyski		1	1
Łomna	2		2
Nowa Maliszewa	3	1	4
<b>Nowa Wieś</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>8</b>
Nowy Buczyn		1	1
Rytele Świątkie			0
Sągole	2	2	4
Stara Maliszewa		1	1
<b>Telaki</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Tosie		1	1
Trzciniec Duży			0
Trzciniec Mały		1	1
Wólka Dolna			0
Wólka Okrąglik	1	2	3
Wyszomierz			0
Żochy	2	2	4
<b>Razem</b>	<b>35</b>	<b>17</b>	<b>15</b>
			<b>67</b>

## 5. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt. 2 i pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r., poz. 293) *sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy, natomiast lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.*

**Wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego  
ogółem w latach 2017 - lipiec 2019**



**Wykres 2. Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2017- lipiec 2019, źródło: opracowanie własne na podstawie kopii rejestru wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Ogólna liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego w gminie Kosów Lacki jest niska. W analizowanym okresie wydano jedynie 9 takich decyzji. Niestety, jest to tendencja utrzymująca się od dłuższego czasu – maksymalnie wydawano rocznie 6 decyzji (2010, 2014)<sup>4</sup>

**Tabela 5. Ilość wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wg miejscowości, źródło: opracowanie własne na podstawie kopii rejestru wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego za lata 2017- 2019 (pierwsze półrocze) – pominięto miejscowości, w których nie wydano żadnej decyzji**

I.p.	sołectwo	2017	2018	2019	suma
1	Albinów	2	1	0	3
2	Wólka Okrąglik	1	1	1	3
3	Guty	1	0	0	1
4	Henrysin	1	0	0	1
5	Trzciniec Mały	1	0	0	1
6	Chruszczewka Szlachecka	1	0	0	1
7	Chruszczewka Włosciańska	1	0	0	1
8	Tosie	1	0	0	1
9	Telaki	1	0	0	1

Najwięcej decyzji wydano dla miejscowości Albinów (podobnie jak w latach poprzednich) oraz dla miejscowości Wólka Okrąglik.

Większość decyzji dotyczyła inwestycji w zakresie elektroenergetyki- 6 z 9. decyzji w ciągu niespełna trzech lat. Ich przedmiotem były budowy linii kablowych napowietrznych,

<sup>4</sup> Wg Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kosów Lacki, przyjętej uchwałą Nr XVIII /111/ 2016 Rady Miasta i Gminy Kosów Lacki z dnia 30 września 2016r.

urządzeń niskiego, średniego i wysokiego napięcia oraz stacji transformatorowych i słupów. 2 decyzje dotyczyły dróg: w 2017r. budowa drogi gminnej w Henrysinie oraz w 2018r. budowa drogi gminnej w Telakach. Jedną decyzję w 2017r. wydano w zakresie budowy sieci wodociągowej z przyłączami w Albinowie.

## **6. Podsumowanie i wnioski**

Wymóg okresowej oceny aktualności głównych dokumentów planistycznych wynika z art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r., poz. 293). Opracowywana w tym celu analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym jest dokumentem wewnętrznym samorządu, nie mającym wpływu na zagospodarowanie poszczególnych terenów. Obecnie jednak, zgodnie z treścią znowelizowanego art. 15 ust. 1, datę uchwały Rady Miasta i Gminy, przyjmującej ocenę aktualności studium i planów miejscowych należy przywołać w uzasadnieniu do każdego planu miejscowego. Dlatego też, nie jest praktycznie możliwe uchwalenie jakiegokolwiek planu miejscowego (również tych będących w trakcie procedury planistycznej) bez uchwalenia „oceny aktualności”.

Należy podkreślić, że wnioski przedmiotowego dokumentu nie mają mocy prawnej i nie wpływają w żadnej mierze na status obowiązujących planów miejscowych. Do czasu zatwierdzenia nowych planów w trybie określonym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r., poz. 293) wszystkie obowiązujące na terenie miasta i gminy Kosów Lacki akty planistyczne zachowują swoją moc prawną i stanowią podstawę do wydawania na ich podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, zaś Studium – do opartych o ustalone w nim kierunki zagospodarowania przestrzennego, do sporządzania kolejnych planów miejscowych.

### **Przeprowadzona analiza wykazała, że:**

- **Na obszarze gminy Kosów Lacki, na niemal całym obszarze, zmiany w sposobie zagospodarowania terenów** odbywają się poprzez wydawanie **decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.**
- **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosów Lacki jest częściowo nieaktualne. Wykazana nieaktualność dotyczy głównie zagadnień infrastruktury komunikacyjnej.** Wynika to z potrzeb zgłaszanych przez mieszkańców, zarówno we wnioskach pisemnych, jak i przekazanych urzędnikom Miasta i Gminy w formie ustnej. Dwa warianty obwodnicy miasta Kosów Lacki, które obecnie są wskazane w Studium, nie stanowią jednoznacznego kierunku polityki przestrzennej Miasta i Gminy. Wskazany wariant I obwodnicy jest dodatkowo niezasadny, z uwagi na zbyt bliskie położenie wobec istniejącej i planowanej tkanki miejskiej. Taka lokalizacja obwodnicy wpływałaby na znaczne zahamowanie rozwoju miasta, tworząc swoistą barierę przestrzenną, zamykającą w ścisły sposób tereny miejskie. Głównym zadaniem



obwodnicy jest przeniesienie ruchu tranzytowego poza miasto, w korytarzu istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej, nie zaś na jego bezpośrednie obrzeża, które stanowią atrakcyjną ofertę zarówno pod względem mieszkalnictwa, jak i lokalizacji terenów związanych z działalnością gospodarczą.

**Analiza techniczna planowanej obwodnicy**, wykonana na zlecenie Gminy, sprecyzowała i uszczegółowiła wskazany w obecnym Studium wariant II przebiegu obwodnicy i może stanowić podstawę do podjęcia dalszych prac dążących do zmian w dokumentach planistycznych, mających na celu realizację przedmiotowej inwestycji.

- Częściowa utrata aktualności Studium wynika ze wspomnianych powyżej czynników. Natomiast jest ono nadal **aktualne jako dokument, stanowiący podstawę wewnętrznej polityki przestrzennej** Gminy, do czasu przyjęcia niezbędnych aktualizacji w zakresie wynikającym z analizy.
- **Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące obszary położone w Gminie dotyczą wyłącznie terenów eksploatacji kruszywa naturalnego**, gdzie niezbędnym było uchwalenie miejscowego planu zmieniającego przeznaczenie, by pozwolić na wydobywanie złoża. Są to plany już zrealizowane lub w trakcie realizacji, gdzie nadal następuje wydobywanie. **Uznaje się je jako aktualne.**
- W trakcie sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kosów Lacki należy wziąć pod uwagę problem wyznaczenia przebiegu obwodnicy miasta oraz złożone wnioski, odpowiadając na zgłaszane potrzeby względem polityki przestrzennej, prowadzonej przez Gminę.

## **7. Harmonogram dalszych prac planistycznych**

Celem wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych jest określenie ram czasowych i kolejności dla dalszych prac planistycznych, których finalnym efektem winno być uzyskanie możliwie aktualnych dokumentów planistycznych- Studium oraz miejscowych planów.

Aktualnie nie są prowadzone prace planistyczne związane ze zmianą obowiązujących planów miejscowych. Na terenie Gminy obowiązują cztery plany miejscowe dla miejscowości Telaki, Stara Maliszewa oraz Grzymały, a w granicach miasta obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kosów Lacki.

Monitorując na bieżąco potrzeby mieszkańców, w kwestii sporządzania nowych planów miejscowych Gmina powinna brać pod uwagę tereny o najwyższym priorytecie tj.:

- I. **Częściowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kosów Lacki**, uwzględniająca priorytet uporządkowywania polityki przestrzennej miasta, tj.:

- a. **Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kosów Lacki – fragment obszaru związany z przebiegiem obwodnicy miasta**
- b. **Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kosów Lacki – kolejne fragmenty miasta, dla których wyznacznikiem harmonogramu działań będą zgłaszane potrzeby mieszkańców.**

- II. Tereny na terenie wiejskim Gminy, na których ruch budowlany wyrażony jest przez znaczny odsetek wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, dużą liczbę mieszkańców i zainteresowanie inwestorów: m.in.: Nowa Wieś, Dybów, Guty.

Opracowywanie planów miejscowych powinno być realizowane sukcesywnie w liczbie i kolejności zależnej od potrzeb inwestycyjnych wnioskujących, uzasadnionej społecznymi i ekonomicznymi względami (w tym kondycją budżetu gminy oraz koniecznością ochrony celu publicznego).

Podkreślić jednocześnie należy, że wieloletni plan sporządzania planów miejscowych jest ramowy i nie ma charakteru bezwzględnie wiążącej dyspozycji. Może się bowiem okazać, że w określonym czasie i przy określonych założeniach budżetowania przedsięwzięć planistycznych niezbędne stanie się rozstrzygnięcie nowych, dziś niemożliwych do przewidzenia kwestii związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Wówczas podjęte winny być kroki zmierzające do wprowadzenia – priorytetowego – takiego tematu do listy planów do opracowania i być może przesunięcia innego tematu w odleglejszą perspektywę czasową.

Wieloletni program sporządzania planów miejscowych odnosi się do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

**W harmonogramie dalszych prac planistycznych gminy i miasta Kosów Lacki, warto jednak uwzględnić istotne zmiany, jakie należy wprowadzić do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.**

Aktualnie obowiązujące Studium zostało uchwalone przed wejściem w życie obecnie obowiązujących dokumentów planistycznych i strategicznych wyższego szczebla- tj. Planu Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego (Uchwała nr 22/18 z dnia 19 grudnia 2018r.), w związku z czym jego ustalenia nie uwzględniają wszystkich aktualnych kierunków rozwoju w województwie mazowieckim. W związku z powyższym istnieje potrzeba zaktualizowania uwarunkowań wynikających z ich przesłanek i weryfikacji kierunków rozwoju.

**Najważniejszym obecnie zagadnieniem dla gminy Kosów Lacki w kwestii Studium jest zaktualizowanie kierunku rozwoju infrastruktury komunikacyjnej, w zakresie przebiegu obwodnicy Kosów Lacki.**

## 8. Spis tabel, rysunków, wykresów i załączników

### RYSUNKI:

Rysunek 1. Fragment PZPW Mazowieckiego wskazujący planowane inwestycje o charakterze ponadlokalnym, dotyczące Miasta i Gminy Kosów Lacki .....	17
Rysunek 2. Fragment rysunku obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kosów Lacki - warianty przebiegu obwodnicy miasta .....	18
Rysunek 3. Fragment obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kosów Lacki - uwzględniający wariant I obwodnicy.....	19
Rysunek 4. Rysunek zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kosów Lacki we wsi Telaki.....	24
Rysunek 5. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Grzymały gmina Kosów Lacki – teren powierzchniowej eksploatacji złóż kruszywa naturalnego.....	25
Rysunek 6. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Kosów Lacki – tereny eksploatacji kruszywa naturalnego we wsi Grzymały .....	26
Rysunek 7. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Kosów Lacki – teren eksploatacji kruszywa naturalnego we wsi Stara Maliszewa .....	28
Rysunek 8. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kosów Lacki wraz z uwzględnionymi zmianami i zaznaczonym przebiegiem projektowanej obwodnicy miasta (czerwona elipsa) .....	30

### TABELE:

Tabela 1. Ocena zgodności ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosów Lacki, zgodnie z obowiązującą ustawą planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r., poz. 293) .....	11
Tabela 2. Wykaz złożonych wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kosów Lacki, opracowanie własne na podstawie rejestru z Urzędu Miasta i Gminy. ....	34
Tabela 3. Rodzaj wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2017- lipiec 2019, źródło: opracowanie własne na podstawie kopii rejestru wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu .....	37
Tabela 4. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2017- lipiec 2019 z podziałem na miejscowości, źródło: opracowanie własne na podstawie kopii rejestru wydanych decyzji.....	37
Tabela 5. Ilość wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wg miejscowości, źródło: opracowanie własne na podstawie kopii rejestru wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego za lata 2017- 2019 (pierwsze półroczcie) – pominięto miejscowości, w których nie wydano żadnej decyzji .....	39

**WYKRESY:**

Wykres 1. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2017- wrzesień 2019, źródło: opracowanie własne na podstawie kopii rejestru wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.....	36
Wykres 2. Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2017- lipiec 2019, źródło: opracowanie własne na podstawie kopii rejestru wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego .....	39