

**UCHWAŁA NR XLIV/344/24
RADY GMINY OSIE**

z dnia 26 marca 2024 r.

**w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Gminy Osie oraz oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania
przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Osie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 32 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Osie, po zapoznaniu z „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Osie” i jej uprzednim zaopiniowaniu przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, uchwała, co następuje:

§1. Przyjmuje się przedłożoną przez Wójta Gminy Osie „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Osie”, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.


§2. Uznaje się za aktualne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Osie, uchwalone uchwałą nr XX/142/13 Rady Gminy Osie z dnia 20 marca 2013 r.

§3. Uznaje się za aktualne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze Gminy Osie i wymienione w „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Osie”.

§4. Zobowiązuje się Wójta Gminy Osie do dalszego monitorowania zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Osie i w miarę potrzeb do opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

§5. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Osie.

§6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Osie.

Przewodniczący Rady Gminy

mgr Roman Waśkowski

UZASADNIENIE

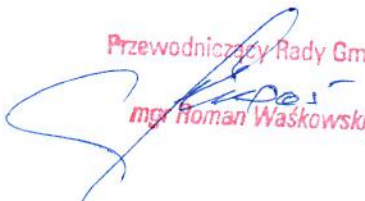
Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Obecnie analiza odnosi się jeszcze do obowiązującego nadal studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

W myśl art. 32 ust. 2 przywołanej ustawy 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. Natomiast art. 32 ust. 3 ww. ustawy stanowi, iż 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.

Przeprowadzone analizy wskazują na dobry stan prac planistycznych w Gminie Osie. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zachowuje w dużej mierze aktualność i pozwala na realizację polityki przestrzennej, choć odnaleziono również kwestie wymagające weryfikacji. Uznano, iż w obliczu nadchodzących zmian nie ma potrzeby opracowywania nowej edycji dokumentu, a przystąpić należy do opracowania planu ogólnego gminy. Miejscowe plany zostały zrealizowane w znacznej części, lecz nadal istnieje rezerwa dla nowych inwestycji. Decyzje o warunkach zabudowy wydawane są na bieżąco, adekwatnie do potrzeb mieszkańców i inwestorów.

Wójt Gminy Osie w celu oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Osie i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wykonał czynności, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), a także przekazał Radzie Gminy Osie wyniki analiz, o których mowa w art. 32 ust. 1 przywołanej ustawy, po uzyskaniu opinii z dnia 4 marca 2024 r. Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, co stanowi realizację ustawowego obowiązku.

Biorąc powyższe pod uwagę, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.


Przewodniczący Rady Gminy
mgr Roman Wańkowski

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY OSIE



ZAMAWIAJĄCY:

Gmina Osie
ul. Dworcowa 6, 86-150 Osie

WYKONAWCA:

Dobry plan Daria Witkowska
ul. Olsztyńska 132/12, 87-100 Toruń

grudzień 2023

| | |
|--|-----------|
| 1. Wstęp | 5 |
| 2. Analiza i ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Osie | 6 |
| 2.1 Informacja ogólna | 6 |
| 2.2 Cel opracowania analizy i oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Osie | 6 |
| 2.3 Zgodność ustaleń obowiązującego Studium z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym | 7 |
| 2.4 Podsumowanie | 10 |
| 3. Ocena postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego | 11 |
| 3.1 Informacja ogólna | 11 |
| 3.2 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z terenu Gminy Osie | 11 |
| 3.3 Uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Osie | 19 |
| 3.4 Podsumowanie | 19 |
| 4. Decyzje o warunkach zabudowy wydane na terenie Gminy Osie | 22 |
| 4.1 Informacja ogólna | 22 |
| 4.2 Decyzje o warunkach zabudowy | 23 |
| 4.3 Podsumowanie | 25 |
| 5. Wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .. | 26 |
| | 26 |
| 6. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Osie | 27 |
| 7. Wykaz wykorzystanych materiałów | 31 |

1. Wstęp

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm., upzp): *W celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.*

Art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, upzp): *Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.*

Plan ogólny ma zastąpić studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i obejmować cały obszar gminy, jednak będzie to zupełnie inne opracowanie. Na dzień sporządzania niniejszej Analizy, Rada Gminy Osie nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy, dlatego też dokumentem analizowanym jest obowiązujące nadal Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Osie.

Na podstawie przywołanego art. 32 ust. 1 upzp, w związku z art. 64 ust. 2 upzp Wójt Gminy Osie podjął decyzję o sporządzeniu Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Osie. Opracowanie zostało sporządzone na zlecenie Gminy Osie przez Darię Witkowską (Dobry plan), posiadającą uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 5 upzp.

Niniejsza analiza składa się z trzech podstawowych części, które odwołują się do tematyki planowania przestrzennego na poziomie gminnym:

- w pierwszej kolejności przedstawiono wiadomości dotyczące obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Osie,
- następnie zestawiono obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- na końcu zawarto informacje w zakresie wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

Taki układ umożliwi przedstawienie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w ujęciu „od ogółu do szczegółu”, dzięki czemu analiza poprzez skupienie na kolejnych szczeblach planowania przestrzennego w gminie, pozwoli na przedstawienie stosownych wniosków końcowych. Dalej przedstawiono wnioski o sporządzenie lub zmianę obowiązujących dokumentów – miejscowych planów i studium. Opracowanie kończy podsumowanie, którego wynikiem jest przedstawienie propozycji wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów.

Analizę wykonano w oparciu o dane z lat 2018–2023 (do listopada 2023 r. włącznie), uwzględniając pełny przedział czasowy kadencji obecnej Rady Gminy Osie, dzięki czemu rzetelnie przedstawiono zmiany w zagospodarowaniu gminy.

2. Analiza i ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Osie

2.1 Informacja ogólna

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (dalej „studium”) jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania. Studium sporządzane jest dla całej gminy, jako akt kierownictwa wewnętrznego, jednak nie wywołuje skutków prawnych, ponieważ nie jest aktem prawa miejscowego. Studium wytycza ramy do rozwoju całej gminy, kierunek, w którym powinny zachodzić zmiany, w tym przestrzenne, lecz nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Dokumenty, takie jak miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego czy właśnie decyzje o warunkach zabudowy i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, nie powinny jednak pozostawać z nim w sprzeczności, jako z aktem nadrzędnym. Ponadto studium wiąże władze gminy oraz podporządkowane im organy i jednostki w podejmowanych decyzjach w zakresie działań dotyczących polityki przestrzennej na terenie gminy, w celu realizacji wyznaczonych założeń.

Obecnie obowiązującym dokumentem dla Gminy Osie, wiążącym jej organy, jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Osie, przyjęte uchwałą nr XX/142/13 Rady Gminy Osie z dnia 20 marca 2013 r.

2.2 Cel opracowania analizy i oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Osie

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Osie zostało uchwalone w 2013 r. – 10 lat temu. Niniejsze opracowanie jest oceną aktualności założonych w nim celów rozwoju, przyjętych ogólnych kierunków rozwoju struktury zagospodarowania oraz aktualności ustaleń w kontekście realizowania dalszej polityki przestrzennej. Głównym jej celem jest analiza:

- uwarunkowań rozwoju gminy w zakresie środowiska przyrodniczego i jego ochrony, stanu dziedzictwa kulturowego, stanu zagospodarowania, warunków życia ludności oraz stanu infrastruktury technicznej;
- wytyczonych dotychczas kierunków zagospodarowania przestrzennego w stosunku do zaktualizowanych potrzeb rozwojowych oraz uchwalonych wieloletnich programów wraz z określeniem możliwości potencjalnych zmian wykorzystania przestrzeni w zgodzie z przyjętymi celami rozwoju.

Powyższa analiza pozwoli zdiagnozować czy podstawowe założenia rozwoju przestrzennego gminy powinny zostać zmienione i jeżeli zajdzie taka konieczność – określić w jakim zakresie, a także stwierdzić czy ustalenia studium umożliwiają kontynuację prowadzenia polityki przestrzennej.

2.3 Zgodność ustaleń obowiązującego Studium z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Poniżej przedstawiono zestawienie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (upzp), dotyczące wymaganego zakresu treści studium (art. 10 ust. 2 i 2a) z informacją o zawartości, bądź jej braku w aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Osie.

Tabela 1. Zawartość Studium – porównanie przepisów upzp i obowiązującego studium

| Zakres ustawy – art. 10 ust. 2 i 2a upzp W studium określa się w szczególności: | Odniesienie do zawartości Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Osie, przyjętego uchwałą nr XX/142/13 Rady Gminy Osie z dnia 20 marca 2013 r. |
|---|---|
| 1) a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego; | <p>W studium wskazano tereny o przeważającym sposobie zagospodarowania (tereny wielofunkcyjne zabudowane i zainwestowane, tereny ważniejszych obiektów produkcyjno-usługowych, grunty klasy III o wysokiej przydatności dla rolnictwa, tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej o niskiej przydatności dla rolnictwa); obszary objęte mpzp ze wskazaniem wiodących funkcji (mieszkaniowej, produkcyjno-usługowej lub z zakazem zabudowy), a także obszary objęte zamiarem sporządzenia mpzp z wyróżnieniem wiodących funkcji (mieszkaniowej lub produkcyjno-usługowej). W części tekstowej zawarto zakres dopuszczalnego zainwestowania kubaturowego w odniesieniu do poszczególnych wsi.</p> <p>Wskazana aktualizacja ze względu na potrzebę ujawnienia obszarów mpzp uchwalonych po 2013 r., w tym weryfikację uchwalonych mpzp w kontekście wyznaczonych w studium obszarów objętych zamiarem sporządzenia mpzp, a także edycja przeznaczenia terenów w związku z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy; możliwe wskazanie nowych terenów inwestycyjnych, adekwatnie do potrzeb mieszkańców gminy. Do rozważenia opracowanie modelu funkcjonalno-przestrzennego gminy w podziale na jednostki o podobnym charakterze, nie tylko w odniesieniu do poszczególnych wsi.</p> <p>Dla województwa kujawsko-pomorskiego sporządzono audyt krajobrazowy, który wejdzie w życie 25 grudnia 2023 r. – zalecana aktualizacja</p> |

| | |
|---|--|
| | Studium w zakresie ustaleń dokumentu odnoszących się do Gminy Osie. |
| 1) b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy; | Zawarto niezbędne wskaźniki dla poszczególnych terenów, aktualizacja nie jest wymagana. |
| 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk; | Ustalenia w większości aktualne na dzień sporządzania analizy, należałoby jednak zweryfikować potrzebę powiększenia Wdeckiego Parku Krajobrazowego i podjęte w tym celu kroki. Brak danych odnośnie: – użytków ekologicznych objętych ochroną w 2015 r., – aktualizacji nazwy i innych danych dla zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Dolina Rzeki Prusiny. Należałoby zweryfikować ustalenia studium również pod kątem pomników przyrody, a także aktualnych aktów prawnych i wynikających z nich obostrzeń dla pozostałych form ochrony przyrody. |
| 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; | Zalecana weryfikacja wykazu zabytków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, głównie pod kątem obiektów wykreślonych, a także aktualizacja danych z Wojewódzkiego Rejestru Zabytków (rozbieżność w zakresie numerów zabytków w rejestrze). |
| 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; | W zakresie komunikacji możliwa weryfikacja dróg przeznaczonych do modernizacji, wykazy dróg i długości. W zakresie pozostałej infrastruktury technicznej możliwa weryfikacja szczegółowych ustaleń dot. poszczególnych mediów. |
| 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym; | Wskazana weryfikacja i aktualizacja w zakresie inwestycji zrealizowanych w ostatnich latach i możliwych nowych przedsięwzięć. |
| 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa; | Możliwa aktualizacja w związku z trwającymi pracami nad nowym Planem zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego. |
| 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej; | Brak uwag – w granicach gminy nie występują uwarunkowania rodzące obowiązek sporządzania mpzp; nie wyznacza się również obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości i innych terenów, dla których sporządzenie miejscowego planu jest obowiązkowe. |

| | |
|--|---|
| 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; | Wskazana aktualizacja – dla części terenów „rozwojowych” wskazanych w studium uchwalono już mpzp lub wydano decyzje lokalizacyjne. |
| 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej; | Ustalenia studium pozostają aktualne w tym zakresie, możliwa weryfikacja. |
| 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych; | Ustalenia studium pozostają aktualne w tym zakresie – możliwa weryfikacja w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (w ostatnich latach RZGW zaktualizował mapy zagrożenia powodziowego). |
| 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny; | Ustalenia studium pozostają aktualne w tym zakresie – w granicach gminy nie występują udokumentowane złoża. |
| 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. z 2015 r. poz. 2120); | W granicach administracyjnych gminy nie występują pomniki zagłady i ich strefy ochronne – studium pozostaje aktualne w tym zakresie. |
| 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji; | Studium wskazuje obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji – wskazana weryfikacja ustaleń w zakresie zagadnień rekultywacji i remediacji. |
| 14a) obszary zdegradowane; | Wymagana weryfikacja innych dokumentów gminnych pod kątem wskazanych w gminie obszarów zdegradowanych. |
| 15) granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa; | Studium pozostaje aktualne w tym zakresie, możliwa weryfikacja terenów zamkniętych z aktualnymi decyzjami Ministra Infrastruktury. |
| 2a. Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, w studium ustala się ich rozmieszczenie. | Studium zawiera bardzo ogólne informacje na temat odnawialnych źródeł energii, możliwa weryfikacja i aktualizacja ustaleń, szczególnie w odniesieniu do zaktualizowanych niedawno przepisów odrębnych w zakresie energetyki wiatrowych. |

2.4 Podsumowanie

Informacje przedstawione w powyższej tabeli wskazują, iż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Osie generalnie zawiera właściwe i nadal aktualne wskazania w zakresie ogólnych kierunków rozwoju gminy. Uwidaczniają się jednak pewne nieścisłości, wynikające z aktualizowanego ustawodawstwa, a także przyjmowania, opracowywania przez gminę nowych lub zaktualizowanych dokumentów. Wskazania co do kierunków rozwoju poszczególnych miejscowości również pozostają adekwatne do uwarunkowań przyrodniczych oraz społeczno-ekonomicznych, choć dopuszczalne są w ich obrębie pewne modyfikacje. W obliczu pewnych prawidłowości – różnic i podobieństw w skali bardziej ogólnej, zasadne byłoby przyjrzenie się gminie w podziale na strefy i opracowanie spójnego modelu funkcjonalno-przestrzennego. Jest to praktyka pozwalająca na efektywne kreowanie rozwoju jednostek.

Czas od uchwalenia obowiązującego studium, tj. 10 lat, to okres, w którym zaszło w gminie wiele zmian, wynikających z ciągłego rozwoju osadnictwa, systemów infrastruktury. Studium zawiera w tym zakresie w większości dane aktualne, lecz mogące wymagać rozszerzenia o inwestycje, które na przestrzeni ostatnich lat pojawiły się w gminie. Należy przyznać, iż polityka rozwoju przestrzennego gminy jest nadal aktualna i słuszna, a ustalenia studium nie powodują w tym zakresie barier i utrudnień w sporządzaniu nowych miejscowych planów czy realizacji pojedynczych inwestycji, kluczowych dla gminy.

Jednym z podstawowych zadań Studium, jest określenie możliwości rozwojowych na nowych terenach, dotychczas nie zainwestowanych. W 2015 r. weszły w życie przepisy określające sposób bilansowania zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie. W ten sposób ustawodawca zamierzał stworzyć w studium narzędzie do racjonalnego, zgodnego z potrzebami projektowania terenów zabudowy, przeciwdziałając w ten sposób negatywnym zjawiskom, takim jak rozprzestrzenianie się rozproszonej zabudowy wsi i generowanie nakładów finansowych na zadania własne gminy. W tym zakresie studium nieaktualizowane od 2013 r. nie spełnia roli narzędzia regulacji ilości terenów przeznaczonych pod nową zabudowę, gdyż nie zawiera stosownych, przewidzianych przepisami prawa zapisów i ustaleń.

W związku z powyższym należy stwierdzić, iż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Osie, przyjęte uchwałą nr XX/142/13 Rady Gminy Osie z dnia 20 marca 2013 r., pozostaje w większości nadal aktualne i nie wymaga pilnych zmian, które mogłyby rzutować na jej rozwój. Jak wykazano wyżej, istnieją zagadnienia, w zakresie których dokument należało by zaktualizować, jednak nie są to kwestie hamujące rozwój przestrzenny gminy i wykonywanie zadań własnych. W obliczu zmiany przepisów w zakresie planowania przestrzennego gminę czeka opracowanie i uchwalenie planu ogólnego. Mimo, iż dokument ten będzie się różnił od studium, to wyznaczy ramy rozwoju gminy w oparciu o aktualne uwarunkowania, stąd też obecnie przystępowanie do zmiany studium można uznać za bezcelowe.

3. Ocena postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

3.1 Informacja ogólna

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (dalej „miejscowy plan”) jest aktem prawa miejscowego, w związku z czym należy do źródeł powszechnie obowiązującego prawa. Miejscowy plan jest aktem regulującym zasady kształtowania ładu przestrzennego na danym obszarze, w którym określa się przeznaczenie i zasady gospodarowania przestrzenią. Jego ustalenia są wiążące, co wynika właśnie z faktu, iż należy do grupy aktów prawa miejscowego. Mimo to miejscowy plan powinien być zgodny z ramowymi ustaleniami w zakresie polityki przestrzennej gminy, zawartymi w studium. Jest to jeden z warunków ważności planu.

W granicach Gminy Osie dotychczas uchwalono 46 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Mają one moc obowiązującą w całości lub części – w przypadku, gdy dla jednego terenu przyjęto w późniejszym czasie nowy plan, zmieniający ustalenia poprzedniego.

3.2 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z terenu Gminy Osie

Tabela 2. Zestawienie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonych przez Radę Gminy Osie

| Lp. | Uchwała | Adres publikacyjny | Dominująca funkcja | Przybliżony poziom skonsumowania* |
|-----|--|-------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|
| 1. | Nr XXVI/142/97 z dnia 10 lutego 1997 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Osie obejmujących fragmenty terenów we wsiach: Osie, Łązek, Pruskie i Stara Rzeką jako zmian dotychczas obowiązującego na tych terenach miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Osie | DZ. URZ. WOJ. BYDGOSKIEGO 1997.8.45 | MN, ML, P/U, K | 60% |
| 2. | Nr XXVI/144/97 z dnia 10 lutego 1997 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Osie obejmującego teren działki nr 129/1 jako zmianę dotychczas obowiązującego na tym terenie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Osie | DZ. URZ. WOJ. BYDGOSKIEGO 1997.8.47 | U, MN | 60% |

| | | | | |
|----|--|---------------------------------------|-----------------------|------|
| 3. | Nr XXVI/143/97 z dnia 10 lutego 1997 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Osie obejmującego wybrany teren we wsi Stara Rzeka – działki nr 109/3 i nr 110/3 – jako zmiany dotychczas obowiązującego na tym terenie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Osie | DZ. URZ. WOJ. BYDGOSKIEGO 1997.8.46 | ML | 100% |
| 4. | Nr XXVII/151/97 z dnia 26 marca 1997 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod gminne wysypisko śmieci we wsi Osie wraz ze strefą dopuszczalnej uciążliwości oraz drogami dojazdowymi | DZ. URZ. WOJ. BYDGOSKIEGO 1997.14.66 | I, K | 100% |
| 5. | Nr XXXII/173/97 z dnia 20 października 1997 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Osie, w sąsiedztwie Oskiego Pieca w gminie Osie, przeznaczonego pod kompleks sportowo-rekreacyjny | DZ. URZ. WOJ. BYDGOSKIEGO 1997.43.242 | U, UT, K | 90% |
| 6. | Nr XXXVIII/218/02 z dnia 9 października 2002 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej we wsi Tleń, Gmina Osie, obejmujących działki nr 23, 71a, 77/15, 84/5, 84/6, 84/88, 84/89, 89, 90, 91, 92, 93, 99/4, 125/5 oraz części działek nr 9/4, 9/10, 39, 40, 42, 63/3, 84/4, 84/21, 84/117, 125/6, 128/2 i 159/16 | DZ. URZ. WOJ. KIJ-POM. 2002.138.2616 | MN, ML, UT, ZP, ZL, K | 35% |
| 7. | Nr XXXVIII/217/02 z dnia 9 października 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Stara Rzeka, Gmina Osie, obejmujących części działek nr 17/2, 19/10, 154/8 i 154/9 | DZ. URZ. WOJ. KIJ-POM. 2002.138.2615 | MN, ML, K | 70% |
| 8. | Nr XXXVIII/213/02 z dnia 9 października 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Łążek, Gmina Osie, obejmującego działkę nr 48/3 | DZ. URZ. WOJ. KIJ-POM. 2002.138.2613 | MN | 0% |
| 9. | Nr XXXVIII/219/02 z dnia 9 października 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Wałkowiska, Gmina Osie, obejmującego części działek nr 20/12 i nr 21/6 | DZ. URZ. WOJ. KIJ-POM. 2002.138.2617 | MN, K | 20% |

| | | | | |
|-----|--|---|-------------------|-----|
| 10. | Nr XXXVIII/212/02 z dnia 9 października 2002 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Osie, gmina Osie obejmujących działki nr 24, 35/2, 82/6, 82/8, 91/17, 115, 228/2, 323/1, 324/3 i części działek nr 83/1, 118, 323/2 | DZ. URZ. WOJ. KUJ-POM. 2002.138.2612 | MN, K, RM | 40% |
| 11. | Nr XXXVIII/215/02 z dnia 9 października 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Pruskie, Gmina Osie, obejmującego działkę nr 48/13 oraz części działek nr 48/10, 48/11, 48/14 | DZ. URZ. WOJ. KUJ-POM. 2002.139.2634 | MN, U, RM, K | 90% |
| 12. | Nr XXXVIII/220/02 z dnia 9 października 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i terenu rolnego we wsi Wierzchy, Gmina Osie, obejmującego działki nr 104/6, 104/7, 104/8, 104/9, oraz części działek nr 104/10, 104/11 i 105/2 | DZ. URZ. WOJ. KUJ-POM. 2002.139.2635 | MN, R, K | 0% |
| 13. | Nr XXXVIII/214/02 z dnia 9 października 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej, oraz mieszkaniowo - usługowo - rzemieślniczo - produkcyjnej we wsi Miedzno, Gmina Osie obejmującego działkę nr 113 | DZ. URZ. WOJ. KUJ-POM. 2002.139.2633 | MN, U/P, K | 90% |
| 14. | Nr XIV/83/04 z dnia 17 sierpnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Osie w rejonie ulic Sosnowej, Brzozowej i Szkolnej | DZ. URZ. WOJ. KUJ-POM. 2004.97.1677 | MN, U, U-P, ZP, K | 90% |
| 15. | Nr XXIX/158/06 z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działkę nr 265/4 w obrębie Osie, w Gminie Osie | DZ. URZ. WOJ. KUJ-POM. 2006.98.1529 | MN, K | 5% |
| 16. | Nr XXIX/162/06 z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części działki nr 66 w obrębie Wierzchy, w Gminie Osie | DZ. URZ. WOJ. KUJ-POM. 2006.99.1533 | MN | 0% |
| 17. | Nr XXIX/157/06 z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki nr 23, 25, 26, 27, 28, 29/1, 29/2, 30, 32/1, 32/2, 33/3, 33/4, 33/5, 33/6 i 34/1 oraz części działek nr 31 i 33/1 w obrębie Osie (osada Osie Starnie), w Gminie Osie | DZ. URZ. WOJ. KUJ-POM. 2006.98.1528 | MN, U, R, K | 30% |

| | | | | |
|-----|---|-------------------------------------|--------------------------|------|
| 18. | Nr XXIX/161/06 z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego części działek nr 75/2 i nr 76/6 w obrębie Wierzchy, w Gminie Osie | DZ. URZ. WOJ. KIJ-POM. 2006.98.1532 | MN, U, K | 70% |
| 19. | Nr XXIX/165/06 z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki nr 30/4, 30/7 i 30/8 w obrębie Wałkowiska, w Gminie Osie | DZ. URZ. WOJ. KIJ-POM. 2006.99.1536 | MN, U, K | 5% |
| 20. | Nr XXIX/167/06 z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących działki nr 8/2, 25/2 i 52/4 oraz część działki nr 20/2 w obrębie Pruskie, w Gminie Osie | DZ. URZ. WOJ. KIJ-POM. 2006.99.1538 | ZL | - |
| 21. | Nr XXIX/160/06 z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki nr 20/1, 20/2, 22/3, 22/4, 29/6, 29/8 i 29/9 w obrębie Tleń, w Gminie Osie | DZ. URZ. WOJ. KIJ-POM. 2006.98.1531 | U, K | 90% |
| 22. | Nr XXIX/164/06 z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki nr 231/25, 231/26, 231/27, 231/28, 231/29, 231/30, 231/31 i 231/32 w obrębie Wierzchy, w Gminie Osie | DZ. URZ. WOJ. KIJ-POM. 2006.99.1535 | ML, ZL | 100% |
| 23. | Nr XXIX/163/06 z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki nr 4/1, 4/2, 4/7, 4/8, 4/9, 4/11, 4/13, 4/14, 6/1, 6/4, 6/3, 22/1 i 123, oraz części działek nr 6/5, 22/2 i 120 w obrębie Wierzchy, w Gminie Osie | DZ. URZ. WOJ. KIJ-POM. 2006.99.1534 | MN, ML, UT, RM, ZP, R, K | 70% |
| 24. | Nr XXIX/166/06 z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działkę nr 81/1 w obrębie Wałkowiska, w Gminie Osie | DZ. URZ. WOJ. KIJ-POM. 2006.99.1537 | MN | 30% |
| 25. | Nr XXIX/159/06 z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących działki nr 90/2 i 91, a także działkę nr 156/8, oraz części działek nr 158, 159 i 160 w obrębie Brzeziny, w Gminie Osie | DZ. URZ. WOJ. KIJ-POM. 2006.98.1530 | ZL, I | - |

| | | | | |
|-----|---|------------------------------------|-----------|-----|
| 26. | Nr XXXIV/181/06 z dnia 20 października 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki nr 165, 166, 167, 168, 169, 170/2, 209/2, 210/2, 211/2, 212/1, 212/2, 213/3, 213/5, 217, 218/1 i 219/1, oraz części działek nr 216, 224, 225 i 227/3 (w rejonie ulicy Bocznej) w obrębie Osie, w gminie Osie | DZ. URZ. WOJ. KUJ-POM. 2007.3.55 | MN, W, K | 60% |
| 27. | Nr X/64/07 z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego część działki nr 11 w obrębie Wierzchy, w gminie Osie | DZ. URZ. WOJ. KUJ-POM. 2008.58.926 | ZL, I | 0% |
| 28. | Nr XXV/155/09 z dnia 7 grudnia 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 79/1, 79/2, 87, 88 i 114 w obrębie Łążek, w gminie Osie | DZ. URZ. WOJ. KUJ-POM. 2010.16.200 | MN, K | 0% |
| 29. | Nr XXV/158/09 z dnia 7 grudnia 2009 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów – działek nr 190, 249/3, 356/33, 334/1, 334/3, 334/4, 334/6, 334/7 i 336/3 – w obrębie Osie, w gminie Osie | DZ. URZ. WOJ. KUJ-POM. 2010.19.226 | MN, K | 0% |
| 30. | Nr XXV/160/09 z dnia 8 grudnia 2009 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów – działki nr 44 i części działki nr 45 oraz działki nr 136/3 – w obrębie Stara Rzeka, w gminie Osie | DZ. URZ. WOJ. KUJ-POM. 2010.25.297 | ML, RM | 30% |
| 31. | Nr XXV/157/09 z dnia 7 grudnia 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części działki nr 48/14 w obrębie Pruskie, w gminie Osie | DZ. URZ. WOJ. KUJ-POM. 2010.29.344 | U | 0% |
| 32. | Nr XXV/159/09 z dnia 7 grudnia 2009 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów – działek nr 38/4, 41/3, 60/3, 61/3, 98/1 i 81/8 – w obrębie Wałkowiska, w gminie Osie | DZ. URZ. WOJ. KUJ-POM. 2010.46.488 | MN, ZD, K | 20% |
| 33. | Nr XXV/156/09 z dnia 7 grudnia 2009 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów – działek nr 17/3, 84/9, 84/79 i 84/124 oraz części działek nr 54/5, 59/1, 59/2 i 60, 11/33 – w obrębie Tleń, w gminie Osie | DZ. URZ. WOJ. KUJ-POM. 2010.50.516 | MN, ML, K | 35% |

| | | | | |
|-----|--|---|----------|-----|
| 34. | Nr XI/74/12 z dnia 27 marca 2012 r. w sprawie planów zagospodarowania przestrzennego terenów działek nr 86, 125/1 i 125/4; 103/2 i 103/3; 199/1 i 199/2; 192/3, 192/4, 192/5, 193/1, 193/2, 194/1, 194/2, 195, 196/2, 197/1 i 197/3; 210/4; 325/5; 331; oraz 338 i 339/3 w obrębie Osie, w gminie Osie | DZ. URZ. WOJ. KUJ-POM. 2012.915 | MN, W, K | 25% |
| 35. | Nr XI/73/12 z dnia 27 marca 2012 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów działek nr 84/100 i 84/116 oraz część działki nr 84/3 w obrębie Tleń, w gminie Osie | DZ. URZ. WOJ. KUJ-POM. 2012.914 | MN, K | 30% |
| 36. | Nr XI/72/12 z dnia 27 marca 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 156/11 w obrębie Brzeziny, w gminie Osie | DZ. URZ. WOJ. KUJ-POM. 2012.913 | MN, U, K | 0% |
| 37. | Nr XXVII/200/14 z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki nr 165, 166, 167, 168, 169, 170/2, 209/2, 210/2, 211/2, 212/2, 213/3, 213/5, 217, 218/1 i 219/1, oraz część działek nr 216, 224, 225 i 227/3 (w rejonie ulicy Bocznej) w obrębie Osie, gmina Osie <i>Rozstrzygnięcie nadzorcze nr 31/2014 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 7 maja 2014 r. w sprawie stwierdzenia nieważności w części uchwały Nr XXVII/200/14 Rady Gminy Osie z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki nr 165, 166, 167, 168, 169, 170/2, 209/2, 210/2, 211/2, 212/2, 213/3, 213/5, 217, 218/1 i 219/1, oraz część działek nr 216, 224, 225 i 227/3 (w rejonie ulicy Bocznej) w obrębie Osie, gmina Osie</i> | DZ. URZ. WOJ. KUJ-POM. 2014.1247 <i>DZ. URZ. WOJ. KUJ-POM. 2014.1533</i> | MN, U | 0% |

| | | | | |
|-----|--|---|------------|------|
| 38. | Nr XXVII/202/14 z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów – działek 38/4, 41/3, 60/3, 61/3, 98/1 i 81/8 – w obrębie Wałkowiska, w gminie Osie <i>Rozstrzygnięcie nadzorcze nr 33/2014 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 7 maja 2014 r. w sprawie stwierdzenia nieważności w części uchwały Nr XXVII/202/14 Rady Gminy Osie z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów – działek 38/4, 41/3, 60/3, 61/3, 98/1 i 81/8 – w obrębie Wałkowiska, w gminie Osie</i> | DZ. URZ. WOJ. KUJ-POM. 2014.1249 <i>DZ. URZ. WOJ. KUJ-POM. 2014.1535</i> | K | 0% |
| 39. | Nr XXVII/201/14 z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy ks. Semraua, w zachodniej części miejscowości Osie <i>Rozstrzygnięcie nadzorcze nr 32/2014 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 7 maja 2014 r. w sprawie stwierdzenia nieważności w części uchwały Nr XXVII/201/14 Rady Gminy Osie z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy ks. Semraua, w zachodniej części miejscowości Osie</i> | DZ. URZ. WOJ. KUJ-POM. 2014.1248 <i>DZ. URZ. WOJ. KUJ-POM. 2014.1534</i> | P-U | 10% |
| 40. | Nr XXXI/232/14 z dnia 29 października 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radańska, gmina Osie | DZ. URZ. WOJ. KUJ-POM. 2014.3584 | MN, P-U, K | 60% |
| 41. | Nr XXXI/231/14 z dnia 29 października 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Tucholskiej, w miejscowości Tleń | DZ. URZ. WOJ. KUJ-POM. 2014.3583 | MN | 70% |
| 42. | Nr XII/90/16 z dnia 17 maja 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Starogardzkiej, w miejscowości Osie | DZ. URZ. WOJ. KUJ-POM. 2016.1780 | MN | 20% |
| 43. | Nr XII/89/16 z dnia 17 maja 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Sosnowej, Brzozowej i Szkolnej w miejscowości Osie | DZ. URZ. WOJ. KUJ-POM. 2016.1779 | MN, K | 100% |

| | | | | |
|-----|--|---|-----|------|
| 44. | Nr VI/53/19 z dnia 22 lipca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr 192/4, 192/7, 197/1 położonych w m. Osie, obręb ewidencyjny Osie, gm. Osie | DZ. URZ. WOJ. KUJ-POM. 2019.4223 | P-U | 100% |
| 45. | Nr XV/112/20 z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid. 192/3, 193/1, 193/2, 194/2, 194/3, 194/4, 195/1, 195/2, 196/1, 196/2, 197/3 położonych w m. Osie, obręb ewidencyjny Osie, gm. Osie <i>Rozstrzygnięcie nadzorcze nr 78/2020 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25 września 2020 r. w sprawie stwierdzenia nieważności § 5 ust. 4 pkt 2 lit. e uchwały Nr XV/112/20 Rady Gminy Osie z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid. 192/3, 193/1, 193/2, 194/2, 194/3, 194/4, 195/1, 195/2, 196/1, 196/2, 197/3 położonych w m. Osie, obręb ewidencyjny Osie, gm. Osie</i> | DZ. URZ. WOJ. KUJ-POM. 2020.4222 <i>DZ. URZ. WOJ. KUJ-POM. 2020.4490</i> | P-U | 60% |
| 46. | Nr XXI/166/21 z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid. 86, 125/1, 125/4 położonych w m. Osie, obręb ewidencyjny Osie, gm. Osie | DZ. URZ. WOJ. KUJ-POM. 2021.3146 | U | 100% |

* *Przybliżony poziom skonsumowania dotyczy terenów w planie przeznaczonych pod realizację zabudowy (nie dotyczy wód, terenów rolnych i lasów)*

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ML – tereny zabudowy letniskowej, RM – tereny zabudowy zagrodowej, U – tereny zabudowy usługowej, UT – tereny usług turystyki, P – tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej, składowej, R – tereny rolne, ZL – tereny lasów lub pod zalesienia, ZD – tereny ogrodów działkowych, W – wody powierzchniowe, I – tereny infrastruktury, K – tereny komunikacji

3.3 Uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Osie

Obecnie Gmina Osie nie prowadzi procedur w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3.4 Podsumowanie

Do końca listopada 2023 r. w granicach gminy Osie obowiązywało 46 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zajmują one sumaryczną powierzchnię wynoszącą około 227,16 ha, co stanowi nieco ponad 1% ogólnej powierzchni gminy. Jest to bardzo niski stopień pokrycia miejscowymi planami. Największy powierzchniowo miejscowy plan w gminie zajmuje ponad 28 ha i dedykowany był zalesieniom w obrębie Wałkowiska. Do tej pory w gminie uchwalono tylko 3 miejscowe plany o powierzchni powyżej 20 ha, wspomniany wyżej oraz dwa inne – jeden dla miejscowości Osie, drugi dla miejscowości Tleń. Charakterystykę miejscowych planów w gminie w zależności od zajmowanej powierzchni przedstawia poniższa tabela.

Tabela 3. Miejscowe plany w Gminie Osie – zajmowana powierzchnia w ujęciu ogólnym

| Zajmowana powierzchnia | Ilość | Udział w ogólnej powierzchni objętej mpzp w gminie |
|------------------------|-------|--|
| 20–30 ha | 3 | 31,61% |
| 10–20 ha | 5 | 27,49% |
| 5–10 ha | 6 | 17,89% |
| 0–5 ha | 32 | 23,01% |

Największy odsetek zajmowanej powierzchni przypada na plany „duże” – powyżej 20 ha, lecz ilościowo jest ich najmniej. Planów, które można określić jako „średnie”, między 5–10 ha i 10–20 ha, jest w gminie sumarycznie 11, a łącznie stanowią blisko połowę powierzchni objętej planami miejscowymi w gminie. Najwięcej jest planów „małych” o powierzchni do 5 ha, nie stanowią jednak dużej ogólnej powierzchni uchwalonych planów w gminie. Wskazuje to na prawidłowość, że miejscowe plany dla dużych lub średnich obszarów są w gminie podejmowane rzadziej, dominują natomiast plany dla obszarów małych, bo choć nie zajmują sumarycznie dużej powierzchni, to ilościowo jest ich najwięcej (dla obszarów do 1 ha powierzchni uchwalono aż 16 mpzp). Wskazuje to na pewne rozbieżności i podejmowanie uchwał w sprawie miejscowych planów lub zmian planów w podejściu punktowym. Są to uchwały starsze i zazwyczaj podejmowane w celu zmiany planu ogólnego, dedykowane pojedynczym działkom. Miejscowe plany, które można określić jako „średnie” pod względem zajmowanej powierzchni, dotyczą głównie funkcji mieszkaniowej i usługowej, większe produkcji i usług oraz wspomnianych terenów leśnych. Choć trudno jest w wyżej wymienionych przedziałach wskazać właściwie prawidłowości w zakresie określanych funkcji, tak bezsprzeczny jest fakt, iż najczęściej wyznaczanym w miejscowych planach przeznaczeniem jest funkcja mieszkaniowa oraz niezbędna dla niej obsługa komunikacyjna.

Rozmieszczenie terenów objętych miejscowymi planami wskazuje, iż uchwały podejmowano dla terenów położonych w centralno-południowej części gminy – czyli w głównych ośrodkach osadniczych. Wyraźne zagęszczenie obszarów objętych miejscowymi planami zaznacza

się we wsi gminnej – Osie, gdzie podejmowano uchwały w celu rozwoju wielofunkcyjnego, z naciskiem na funkcję mieszkalną oraz usługową, w tym usług turystyki i letniskową. Na obrzeżach zwartej zabudowy wsi Osie widać też miejscowe plany z ukierunkowaniem na rozwój działalności produkcyjnej i usługowej. Stosunkowo dużo planów podejmowano również w granicach obrębu Tleń – dedykowane funkcji mieszkaniowej oraz letniskowej, turystycznej. Z kolei we wsi Brzeziny, Pruskie, przewagę nad funkcją mieszkaniową mają plany z przeznaczeniem na tereny leśne. Podobnie jest w obrębie Wierzchy, choć nie w tak dużym stopniu. W Łążku, Wałkowiskach i Miedźnie dominują miejscowe plany pod mieszkalnictwo, natomiast w Starej Rzece przeważa funkcja letniskowa, turystyczna.

Ważną kwestią w przypadku miejscowych planów jest również stopień, w jakim zostały zrealizowane. Przybliżony udział procentowy powierzchni wykorzystanych, zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie w całej powierzchni objętej uchwałą, przedstawiony w Tabeli 2. wskazuje, iż w granicach gminy występują zarówno takie miejscowe plany, które można uznać za zrealizowane w całości lub zdecydowanej większości, jak i takie, których stopień skonsumowania jest zerowy. Wysoki stopień realizacji cechuje zazwyczaj plany uchwalane pod funkcję mieszkaniową oraz produkcyjną. Aczkolwiek trudno wskazać silne powiązanie stopnia realizacji planu i funkcji jakiej dotyczy. Nie zaznacza się tutaj prawidłowość typowa dla miejscowych planów – większy stopień realizacji planów wykazują uchwały starsze, a mniejsze – nowe, uchwalone stosunkowo niedawno. Stwierdzić natomiast można, iż największy stopień skonsumowania ustaleń mpzp dotyczy tzw. mpzp celowych – czyli takich, których uchwalenie było niezbędne do realizacji konkretnej inwestycji, jak obiekty infrastruktury technicznej, służące mieszkańcom i nie tylko (wysypisko, rozwój zakładów usługowo–produkcyjnych). Miejscowe plany uchwalone w ostatnich latach wykazują pełny stopień realizacji lub niewielki zapas terenów do wykorzystania. Co ciekawe występują w gminie obszary, dla których przewidywano możliwość rozwoju zabudowy mieszkaniowej z gotowymi rozwiązaniami komunikacyjnymi, a które do dzisiaj nie doczekały się realizacji (Wałkowiska).

Rada Gminy Osie uchwaliła w ciągu ostatnich czterech lat miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, których głównym celem było utworzenie nowych terenów usługowo–produkcyjnych. Miejscowe plany lokowano na działkach o potencjale rozwojowym w kontekście obserwowanego ruchu inwestycyjnego i wniosków przedsiębiorców. Działanie takie wpływa na rozwój gospodarczy gminy w oparciu o założenia zrównoważonego rozwoju. Pozostałe, wcześniejsze miejscowe plany, lokowano z reguły na terenach tworzących swego rodzaju luki między istniejącą zabudową oraz posiadających dogodną obsługę komunikacyjną. Zabieg taki należy uznać za prawidłowy.

Reasumując, miejscowe plany uchwalane w Gminie Osie prezentują różny stopień realizacji oraz przyjmowane były dla terenów o zróżnicowanych powierzchniach i funkcjach. Nadal jednak dominują jednak plany dla niewielkich terenów, zazwyczaj jednej lub kilku działek. Najchętniej podejmowano uchwały w celu wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz produkcyjno–usługowej. Z uwagi na leśny charakter gminy bardzo korzystne jest uchwalanie planów dla terenów leśnych, przez co wzmacnia się ich ochronę i przeciwdziałania odlesieniom.

Obowiązujące miejscowe plany z terenu Gminy Osie uchwalane były od 1997 r. do roku 2023. Oznacza to, że część z nich była redagowana i uchwalana na podstawie przepisów nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1994 r. Nr 89, poz. 415) i jej zmian. Zgodnie z ustaleniami aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) uchwalono w gminie 33 miejscowe plany, czyli większość. Nie oznacza to, że pozostałe plany nie mają mocy obowiązującej, lecz wyraźnie różnią się sposobem redagowania i poziomem szczegółowości zawartych w nich informacji. W związku z tym nie ma podstaw, aby uznać obowiązujące aktualnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z gminy Osie za nieaktualne, na ich mocy może być w dalszym ciągu realizowana przyjęta koncepcja zagospodarowania przestrzennego, choć realizacja tych miejscowych planów może wymagać indywidualnego podejścia do interpretacji ich przepisów w zakresie pewnych braków czy niedoprecyzowania ustaleń.

Stopień realizacji miejscowych planów pod zabudowę mieszkaniową i usługową wskazuje, iż obecnie w gminie występują tereny o ustalonym przeznaczeniu, które można zabudować. Ruch budowlany sugeruje, iż najprawdopodobniej w najbliższych latach tereny te zostaną skonsumowane. Podobnie wygląda sytuacja w przypadku mniejszych terenów pod produkcję, choć w przypadku tej funkcji plany były raczej konsumowane na bieżąco.

4. Decyzje o warunkach zabudowy wydane na terenie Gminy Osie

4.1 Informacja ogólna

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) *zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem, art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.*

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe po łącznym spełnieniu warunków, wskazanych w art. 61 tej ustawy:

- co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- *teren jest położony na obszarze uzupełnienia zabudowy (odniesienie do przyszłego planu ogólnego gminy);*
- teren ma dostęp do drogi publicznej;
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Wskazane wyżej decyzje są dokumentami, które są skutecznym narzędziem kształtowania ładu przestrzennego w gminie, jednak wtedy, kiedy dla objętego zamierzeniem terenu nie uchwalono wcześniej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W dalszej części przedstawiono wykaz takich decyzji, wydanych przez Wójta Gminy Osie w okresie od 1.01.2018 r. do 30.11.2023 r.

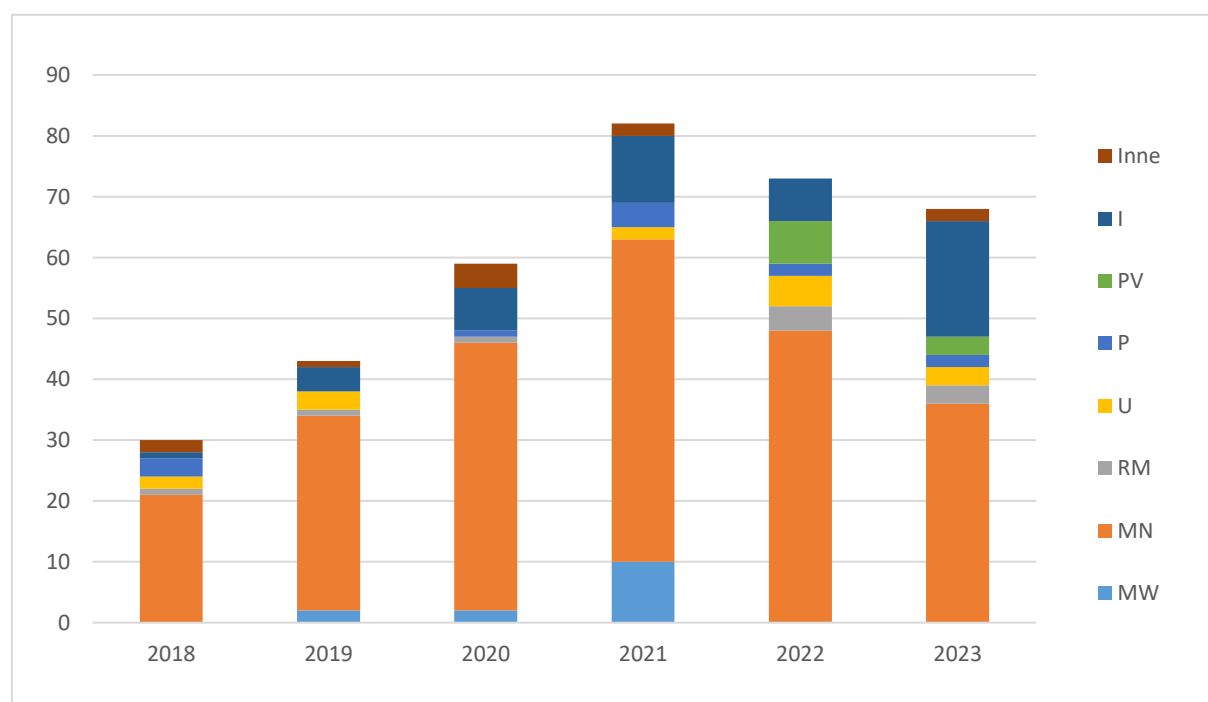
4.2 Decyzje o warunkach zabudowy

Poniższe zestawienia nie uwzględniają decyzji odmownych.

Tabela 4. Decyzje o warunkach zabudowy wydane przez Wójta Gminy Osie w latach 2018-2023

| Rodzaj inwestycji* | Rok | | | | | |
|---|------|------|------|------|------|------|
| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| MW | 0 | 2 | 2 | 10 | 0 | 0 |
| MN | 21 | 32 | 44 | 53 | 48 | 36 |
| RM | 1 | 1 | 1 | 0 | 4 | 3 |
| U | 2 | 3 | 0 | 2 | 5 | 3 |
| P | 3 | 0 | 1 | 4 | 2 | 2 |
| PV | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 | 3 |
| I | 1 | 4 | 7 | 11 | 7 | 19 |
| Inne | 2 | 1 | 4 | 2 | 0 | 2 |
| Suma | 30 | 43 | 59 | 82 | 73 | 68 |
| łącznie decyzji w latach 2018-2023: 355 | | | | | | |

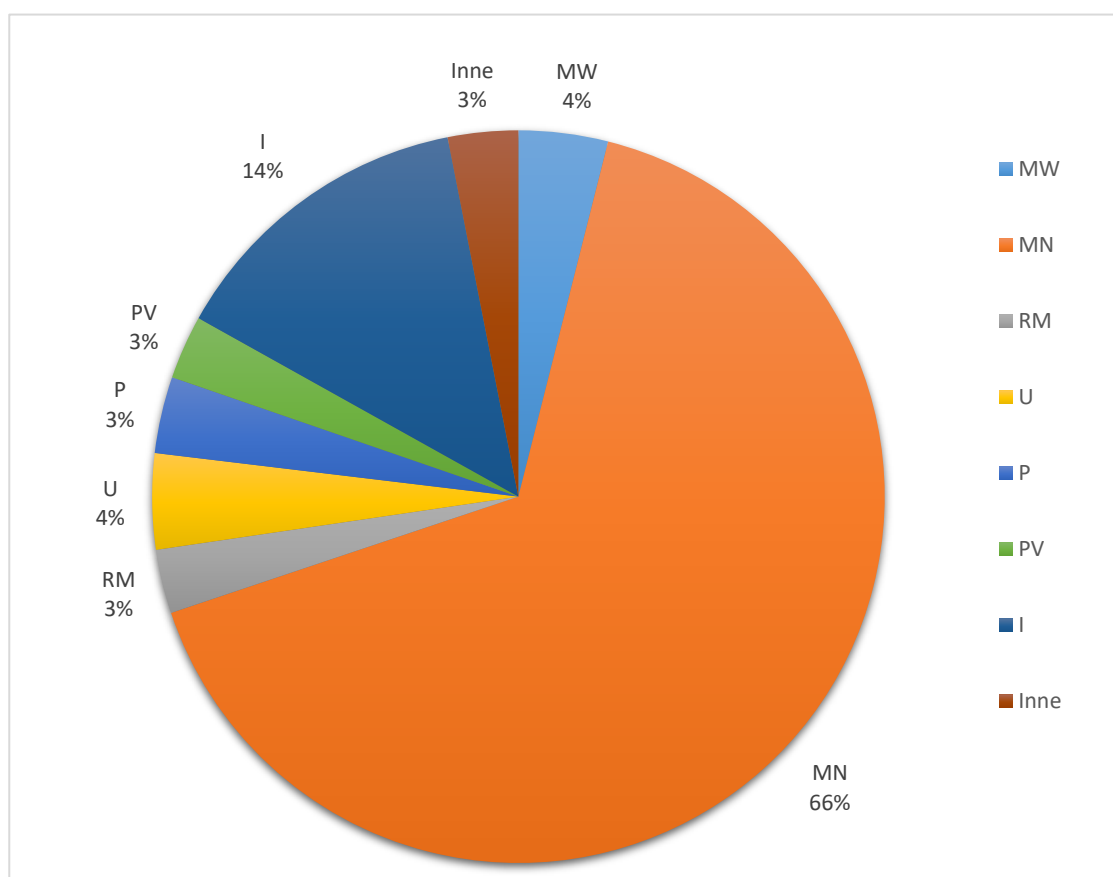
*Objaśnienia: MW – budowa, rozbudowa, przebudowa, nadbudowa, zmiana sposobu użytkowania budynków mieszkalnych wielorodzinnych; MN – budowa, rozbudowa, przebudowa, nadbudowa, zmiana sposobu użytkowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych i towarzyszących jej budynków gospodarczo-garażowych; RM – wszelkie inwestycje na terenie zabudowy zagrodowej; U – inwestycje związane z zabudową usługową w tym handel, inwestycje kościelne, oświatowe; P – inwestycje związane z produkcją; PV – inwestycje związane z fotowoltaiką, I – inwestycje związane z infrastrukturą; Inne – inne inwestycje, np. stawy, domki letniskowe oraz zmiany i przeniesienia decyzji



Wykres 1. Liczba decyzji o warunkach zabudowy wydanych przez Wójta Gminy Osie w latach 2018-2023

Tabela 5. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy z uwzględnieniem rodzaju inwestycji dla lat 2018-2023

| Rodzaj inwestycji | Liczba wydanych decyzji w latach 2018–2023 | Udział procentowy w ogólnej liczbie decyzji wydanych w latach 2018–2023 |
|-------------------|--|---|
| MW | 14 | 3,94 |
| MN | 234 | 65,92 |
| RM | 10 | 2,82 |
| U | 15 | 4,23 |
| P | 12 | 3,38 |
| PV | 10 | 2,82 |
| I | 49 | 13,80 |
| Inne | 11 | 3,10 |
| Suma | 355 | 100,00 |



Wykres 2. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy z uwzględnieniem rodzaju inwestycji dla lat 2018-2023

4.3 Podsumowanie

W okresie poddanym analizie na terenie gminy wydano 355 decyzji o warunkach zabudowy, umożliwiających realizację różnych inwestycji. Najwięcej z nich przypada na drugą połowę okresu poddanego analizie, tj. na lata 2021–2023, dla wszystkich powyżej 60 decyzji. W 2021 r. wydano najwięcej dokumentów – 82, w kolejnym roku, 2022, nastąpił spadek – do 78 decyzji, a w 2023 do tej pory wydano ich 68, co wskazuje na to, iż najprawdopodobniej ten rok zakończy się liczbą wydanych dokumentów na poziomie podobnym do poprzedniego.

Niezmiennie, w każdym roku w całej strukturze inwestycyjnej, dominowały decyzje wydawane dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Warto zwrócić uwagę, iż tylko w latach 2019, 2020 i 2021 pojawiły się decyzje dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (w sumie 14). Duży udział w ogólnym zestawieniu decyzji o warunkach zabudowy mają na terenie Gminy Osie decyzje dla inwestycji określonych jako „inne”. W kategorii tej mieszczą się m.in. domy letniskowe, które są również typowe dla gminy ze względu na jej walory przyrodniczo-rekreacyjne. Nieco niższy odsetek dotyczy funkcji usługowej, która jednak pojawia się w strukturze wydawanych decyzji co roku (z jednym wyjątkiem – roku 2020), podobnie do funkcji produkcyjnej, dla której nie wydano ani jednej decyzji tylko w roku 2019. W ostatnich dwóch latach zaznacza się rosnąca liczba decyzji wydawanych dla tzw. farm fotowoltaicznych – w ciągu niespełna dwóch lat (2022 i 2023) wydano ich 10 – tyle samo, ile w ciągu 6 lat wydano dla zabudowy zagrodowej.

Najwięcej decyzji o warunkach zabudowy wydano dla terenów położonych w centralno-wschodniej części gminy. Jest to rejon, który można określić jako osadniczą enklawę gminy – z dominacją zabudowy mieszkaniowej, usługowej, zagrodowej i terenów rolnych. Największe zagęszczenie terenów objętych dokumentami występuje w rejonie Osia, Wałkowisk, Miedzna, podobnie w obrębie Radańska. Stosunkowo duże pokrycie decyzjami występuje też w zachodniej części gminy w okolicy Tlenia i Łążka. Najmniej decyzji wydano dla północnych i skrajnie zachodnich terenów gminy, gdzie znajdują się obręby o niższej gęstości zaludnienia i sieci drogowej, a gdzie występuje tam duży odsetek gruntów leśnych.

5. Wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

W ostatnim roku (od 1 stycznia 2023 r. do końca listopada 2023 r.), złożono 3 wnioski o zmianę/sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zestawienie wniosków zawiera poniższa tabela.

Tabela 6. Wykaz w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

| Lp. | Data wpływu | Przedmiot pisma | Oznaczenie nieruchomości |
|-----|-------------|---|-----------------------------------|
| 1. | 06.04.2023 | Przeznaczenie gruntu umożliwiające budowę elektrowni słonecznych oraz elektrowni wiatrowych | działka nr 12/2 obręb Pruskie |
| 2. | 10.05.2023 | Zmiana mpzp XXV/156/09 z dnia 7 grudnia 2009 r. – obsługa komunikacyjna | działka nr 54/5 i 59/1 obręb Tleń |
| 3. | 21.05.2023 | Przeniesienie planowanej budowy przepompowni ścieków | działka nr 410 obręb Tleń |

W ostatnich trzech latach do urzędu gminy wpłynęły trzy wnioski o sporządzenie (zmianę) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Pismo dotyczące możliwości realizacji odnawialnych źródeł energii należałoby odnosić zarówno jako wniosek do studium, jak i mpzp. Uwarunkowania środowiskowe oraz prawne obecnie wyłączają z danej lokalizacji możliwość realizacji elektrowni wiatrowych, jednak słoneczne są możliwe. Jeśli chodzi o potrzebę sporządzania studium, aby taką inwestycję zrealizować, to aktualne prawodawstwo umożliwia lokowanie takiej inwestycji bez zgodności ze studium (do czasu uchwalenia planu ogólnego), natomiast niezbędne będzie sporządzenie miejscowego planu. Ze względu na politykę gminy i potrzebę szeroko rozumianej ochrony przyrody, przedsięwzięcia takie w gminie nie są realizowane na większą skalę. Pozostałe dwa wnioski odnoszą się do konkretnych zamierzeń i zmian w obowiązujących planach miejscowych. Pierwszy z nich obecnie nie ma priorytetu ze względu na możliwość rozwiązania sytuacji w inny sposób niż zmiana planu, natomiast przepompownia ścieków to inwestycja zaplanowana i przemyślana, jako inwestycja rangi celu publicznego. W związku z tym zmiana lokalizacji wiązałyby się z kosztami i możliwe, że przebudową innych elementów sieci.

Należy jednak przyznać, że Gmina obserwuje i ma na uwadze potrzeby rozwojowe mieszkańców, czego wyrazem były podejmowane w ostatnich latach uchwały intencyjne oraz sprawnie przeprowadzone procedury sporządzania i uchwalenia miejscowych planów dla terenów usługowych i produkcyjnych. Nie występowało natomiast z wnioskami o sporządzenie miejscowych planów dla zabudowy mieszkaniowej i jak widać taka tendencja się utrzymuje.

6. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Osie

Przedstawione w niniejszej analizie informacje wskazują, iż treści zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Osie zachowują w większości nadal aktualność, ale wymagają korekt, zwłaszcza w obliczu ostatnich zmian przepisów w zakresie planowania przestrzennego na szczeblu gminnym. Dokument zawiera stosowne i wystarczające wydzielenia terenów rozwojowych, predysponowanych do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców gminy oraz uwarunkowań lokalnych, jednak nie uwzględnia bilansu zapotrzebowania na nową zabudowę. W obliczu ostatnich zmian w prawie w zakresie planowania przestrzennego w gminie, a w szczególności mając na względzie ustawowe wygaszenie obowiązujących studiów do 31 grudnia 2025 r., zaleca się pilne przystąpienie do prac, mających na celu opracowanie planu ogólnego, ze szczególnym uwzględnieniem tematyki, która wymagałaby weryfikacji w obowiązującym studium.

Należy w miarę potrzeb podejmować uchwały o przystąpieniu do sporządzenia kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o znacznie większym zasięgu terytorialnym, niż miało to miejsce do tej pory. Wskazane jest opracowywanie planów o powierzchni co najmniej miejscowości lub obrębu geodezyjnego. Dla terenów, które spełniają wymogi ustawowe co do wydawania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, należy wydawać takie decyzje. Należy przy tym brać pod uwagę potrzebę zachowania ładu przestrzennego, zwartego układu przestrzennego wsi, unikając rozproszenia zabudowy. Proces taki zawsze skutecznie ogranicza wydawanie miejscowych planów, zwłaszcza obejmujących duże obszary.

Gmina Osie jest gminą wiejską o zdecydowanie osadniczo-leśnym charakterze użytkowania. Rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej w naturalny sposób koncertuje się w ośrodku gminnym – Osiu i pobliskim mu miejscowościach, choć ważnym ośrodkiem mieszkalnym i usługowym jest również Tleń. Sprawia to, że największe zainteresowanie terenami inwestycyjnymi – czy to pod funkcję mieszkalną, czy to rekreacyjną, usługową lub produkcyjną, występuje wzdłuż linii Tleń–Osie, połączonych komunikacyjnie drogą powiatową nr 1203C. Przedstawione dane we wcześniejszej części analizy wskazują na to, że tendencja taka zostanie zachowana.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a zwłaszcza te starsze, są w znacznej części zrealizowane. Dotyczy to przede wszystkim terenów objętych planami z dostępem do terenów komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, położonych zazwyczaj w centrach miejscowości. Tereny te cieszyły się największym zainteresowaniem inwestorów. W całości zrealizowane zostały również miejscowe plany dedykowane rozwojowi infrastruktury technicznej.

Zgodnie z przyjętą polityką gminy w tym zakresie, miejscowe plany sporządzane są w pierwszej kolejności dla obszarów o dobrej dostępności komunikacyjnej i perspektywicznych możliwościach poprowadzenia infrastruktury technicznej, z możliwym ominięciem gruntów chronionych. Choć należy zauważyć, że w ostatnich latach wystąpiła wyraźna tendencja do realizacji zabudowy mieszkaniowej przy pomocy decyzji o warunkach

zabudowy, natomiast przedsięwzięć usługowych czy produkcyjnych przy wykorzystaniu procedur miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obecny stan prac planistycznych na terenie Gminy Osie wskazuje, że o ile plan dotyczy terenów i funkcji na które istnieje zapotrzebowanie, plany miejscowe są wykorzystywane na bieżąco. Dlatego plany należy lokalizować w dalszej kolejności szczególnie w Osiu i Tleniu. Należy również na bieżąco analizować potrzeby inwestycyjne i rozwojowe mieszkańców, napływające do Urzędu Gminy w postaci wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy lub wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ponieważ to one, łącznie z dostępnością infrastruktury technicznej, mają decydujący wpływ na rozwój przestrzenny w gminie. Systematyczne opracowywanie miejscowych planów jest zawsze bodźcem do rozwoju gminy, przy uwzględnieniu dobra mieszkańców, wymiaru gospodarczego i jednoczesnym poszanowaniu zasobów środowiska przyrodniczego.

Istotną barierą rozwoju zabudowy w gminie jest wysoki udział gruntów leśnych, które stanowią o nieprzeciętnych walorach przyrodniczych, krajobrazowych i rekreacyjnych Gminy Osie. Lasy, łącznie z licznymi jeziorami, rzekami i podmokłościami są cennym dziedzictwem Borów Tucholskich. Polityka przestrzenna gminy prowadzona jest z poszanowaniem tych walorów i nastawieniem na ich ochronę. Wyrazem takiej troski powinno być również w dalszym etapie obejmowanie jak największych obszarów miejscowymi planami, aby odsuwać zakusy inwestycyjne od terenów leśnych lub też wytyczać wyraźnie miejsca, w których funkcja turystyczna, rekreacyjna, letniskowa mogły by się rozwijać. Przykładem takiego miejsca jest Stara Rzeka, o nasilającej się w ostatnich latach presji turystycznej.

Poza głównymi ośrodkami – Osiem i Tleniem, dla mniejszych obrębów podlegających presji inwestycyjnej, również dobrym rozwiązaniem może okazać się właśnie sporządzenie miejscowych planów o dużych powierzchniach, obejmujących większość miejscowości, zwłaszcza centrum wsi, obrębu ewidencyjnego. Zadaniem takich uchwał byłoby porządkowanie i harmonizacja enklaw terenów rolnych, wód powierzchniowych i rozproszonych zadrzewień – wyznaczanie miejsc do rozwoju zabudowy i jednoczesne ograniczanie presji inwestycyjnej na terenach cennych pod względem przyrodniczym oraz łagodzenie konfliktów przestrzennych. Tego typu kompleksowe rozwiązania wskazane są dla obrębów: Wałkowiska, Brzeziny i Miedzno, sąsiadujące z Osiem, a także Wierzchy, nieopodal Tlenia.

Jednym z walorów gminy Osie jest krajobraz, którego oś stanowi zabudowa na bliskim planie, pola uprawne w szerszym planie i front lasu na dalekim planie. Taki układ możliwy jest dzięki zachowaniu układu wsypu bezleśnej w Borach Tucholskich. Osada znajduje się w centrum wyspy, otoczona jest polami uprawnymi, na końcu których znajduje się ściana lasu. Taki układ osadniczy wymaga ochrony różnymi narzędziami, w tym planem ogólnym i miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, jako jeden z cenniejszych walorów środowiska gminy.

W minionych dziesięcioleciach kierunkami rozprzestrzeniania się zabudowy stały się obszary uznawane do niedawna za nierozwojowe i najbardziej wrażliwe przyrodniczo na procesy suburbanizacyjne. Zjawisko to znalazło swoje odzwierciedlenie w niniejszej analizie i stanowi niepodważalne źródło zagrożeń dla środowiska przyrodniczego, w tym przede wszystkim lasów, których powierzchnia na terenie Gminy Osie wynosi 14 817 ha, co stanowi 70,9% całkowitej powierzchni gminy.

Wymienione w analizie decyzje o warunkach zabudowy w wielu przypadkach obejmują obszary położone w pobliżu gruntów leśnych, a głównym sposobem użytkowania i czynnikiem antropogenicznych zmian krajobrazu nie jest już produkcja rolna, ale konsumpcja ich walorów. Zwrócić należy uwagę, że pozostałe grunty, w tym tereny rolne, zabudowane, wody, drogi i inne zawierają się na 30% powierzchni gminy. Ten ograniczony powierzchnią obszar w przyszłości będzie limitował rozwój urbanistyczny gminy. Jednym ze sposobów rozwiązywania problemów wynikających z niekontrolowanych procesów suburbanizacji jest poszukiwanie nowych modeli planowania przestrzeni, zakładających maksymalne wykorzystanie obszarów już zagospodarowanych, a zagospodarowanie nowych obszarów winno być dopuszczane wyłącznie po wyczerpaniu zasobów obszarów możliwych do ponownego zagospodarowania.

Podsumowując, kluczowym etapem dalszych prac planistycznych, będzie podejmowanie uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów, na podstawie terenów wskazanych w studium, a dalej opracowanie planu ogólnego. Równolegle do opracowywanych miejscowych planów, wydawane będą decyzje o warunkach zabudowy dla terenów, których nie przewidziano do sporządzania miejscowych planów. Ze względu na złożony proces uchwalania planów miejscowych, wskazano ogólną kolejność opracowywania dokumentów planistycznych. Nie jest możliwe w tym wypadku precyzyjne wyznaczenie dat dla programu ich sporządzania, biorąc również pod uwagę możliwość zmian w obowiązującym prawodawstwie oraz zmieniające się trendy i tendencje w osadnictwie na terenie gminy.

Hierarchia celów planowania przestrzennego w Gminie Osie w kadencji Rady Gminy 2018–2023 i rekomendowana na kolejną kadencję:

1. Rozstrzygnięcie na bieżąco wniosków o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i w razie potrzeby podjęcie stosownych uchwał sprawie przystąpienia do sporządzenia/zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
2. Przystąpienie do sporządzenia planu ogólnego gminy.
3. Podejmowanie nowych uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla zwartych, dużych terenów:
 - dla głównych ośrodków usługowych i osadniczych w gminie: Osie i Tleń – uzupełnienie planami wielkoobszarowymi względem już obowiązujących planów, w celu pełnego pokrycia obrębów miejscowymi planami;
 - dla miejscowości Stara Rzeka, w celu ochrony terenów nadrzecznych, leśnych, uporządkowania ruchu turystycznego i zachowania istniejących terenów mieszkalnych;
 - dla terenów z dużym zainteresowaniem działkami pod budownictwo mieszkaniowe i letniskowe, dla uporządkowania struktury funkcjonalnej i zachowania terenów cennych krajobrazowo i przyrodniczo: Miedzno, Wałkowiska, Brzeziny, Wierzchy;
 - dla pozostałych miejscowości gminy: Pruskie, Łązek, Radańska, Jaszcz.

W ramach obowiązujących przepisów Gmina Osie realizować będzie w sposób ciągły, zgodny z przepisami odrębnymi:

- Sporządzanie decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenów, które nie wymagają opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Monitorowanie potrzeb mieszkańców, zgłaszanych w postaci wniosków o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzenie rejestru ww. decyzji, w celu określenia trendów i tendencji budowlanych.

7. Wykaz wykorzystanych materiałów

- Uchwała nr XX/142/13 Rady Gminy Osie z dnia 20 marca 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osie dla obszaru w granicach administracyjnych gminy – portal voxly.pl/Osie;
- Rejestr miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Osie – portal voxly.pl/Osie;
- Wykaz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Osie – dane Urzędu Gminy Osie;
- Wykaz wydanych decyzji o warunkach zabudowy na terenie gminy Osie (2018 r. – listopad 2023 r.) – dane Urzędu Gminy Osie;
- Uchwała nr XI/135/03 Sejmiku Województwa Kujawsko–Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2003 r. w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko–pomorskiego (Dz. Urz. Woj. Kuj.–Pom. z 2003 r. Nr 97, poz. 1437);
- Ogólnodostępne wykazy i rejestry w zakresie tematyki środowiska przyrodniczego, w tym geologii i zagrożenia powodziowego (materiały Państwowego Instytutu Geologicznego, Wód Polskich);
- Przepisy prawne obowiązujące na dzień 30 listopada 2023 r.