

Projekt

z dnia 25 lipca 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY SULĘCZYNO**

PU 407/2023

z dnia 3 sierpnia 2023 r.

w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 roku, poz.40, z późn. zm.) oraz na podstawie art.32 ust.2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 roku, poz.977), Rada Gminy Sulęczyno uchwała:

§ 1. W wyniku przeprowadzonej przez Wójta Gminy Sulęczyno analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy stwierdza się, że:

- 1) obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno (tekst jednolity przyjęty Uchwałą nr LII/337/2022 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 30 listopada 2022 roku – fragmentaryczna aktualizacja studium) z formalnego punktu widzenia wymaga aktualizacji, ze względu na wejście w życie nowych przepisów prawa oraz dokumentów rangi ponadlokalnej, w tym planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii województwa, przy czym aktualizacja formalna dokumentu nie jest obowiązkiem dla gminy wynikającym z przepisów prawa – nie zachodzi przypadek, o którym mowa w art.33 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) Gmina Sulęczyno w okresie analizowanym przygotowała nową prognozę demograficzną do 2050 roku oraz wymagany ustawowo bilans terenów zabudowanych. Z opracowań tych wynika, iż w gminie występuje zapotrzebowanie na nowe tereny inwestycyjne dla zabudowy mieszkaniowej oraz dla zabudowy rekreacji indywidualnej zatem zasadne jest wyznaczenie nowych terenów rozwojowych;
- 3) Gmina Sulęczyno na bieżąco aktualizuje dokument Studium w zakresie niezbędnym dla jej rozwoju przestrzennego. Są to zmiany fragmentaryczne, wprowadzające głównie nowe tereny inwestycyjne dla zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej oraz aktualizacje granic terenów udokumentowanych złóż kopalin;
- 4) Obecnie w procedowaniu jest kolejna fragmentaryczna zmiana dokumentu studium na podstawie Uchwały nr LXI/388/2023 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 18 maja 2023 roku – zmiana obejmuje 9 nowych fragmentów gminy z docelowym przeznaczeniem ich na nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacyjnej, zagrodowej, usługowej, cmentarz, usługi oświaty oraz tereny potencjalnej eksploatacji złóż kruszyw naturalnych. Sporządzanie projektu jak i uchwalenie procedowanej obecnie zmiany studium jest sprawą priorytetową i pilną w kontekście planowanych zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) Z uwagi na toczące się prace nad gruntowną zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której projekt został przyjęty przez Sejm, całościowa zmiana dokumentu studium z dużym prawdopodobieństwem nie będzie już możliwa, ze względu na bardzo krótki czas na jej sporządzenie, a także nie będzie uzasadniona ekonomicznie wobec krótkiego okresu wskazywanego na sporządzenie dokumentu zastępującego studium – planu ogólnego gminy. Wprowadzenie nowych narzędzi planistycznych oraz rezygnacja z dokumentu studium wymagać będą kompleksowych działań w zakresie przygotowania nowych dokumentów strategicznych i planistycznych. Aktualizacja zagadnień związanych zarówno z kierunkami rozwoju przestrzennego Gminy Sulęczyno jak i kierunkami ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, komunikacji, itp. powinna zatem nastąpić, w przypadku wejścia w życie nowych przepisów, w planie ogólnym.
- 6) dla Gminy Sulęczyno obowiązuje 76 uchwał dotyczących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego a obowiązujące plany miejscowe pokrywają ok. 9% powierzchni gminy. W okresie

analizowanym uchwalono 24 nowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Ponad połowa obowiązujących planów miejscowych została wykonana na podstawie nieobowiązującej już Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym;

- 7) część planów miejscowych, szczególnie uchwalonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym wymaga aktualizacji, gdyż nie spełniają one wymogów obecnych przepisów prawa i utrudniają inwestowanie w terenach przeznaczonych pod zabudowę wprowadzając ograniczenia, które nie wynikają już z przepisów odrębnych;
- 8) w trakcie opracowania są trzy plany miejscowe na podstawie uchwał wszczynających: XLIII/263/2021 z dnia 30 grudnia 2021 roku, XLV/284/2022 z dnia 31 marca 2022 roku, XLV/283/2022 z dnia 31 marca 2022 roku;
- 9) z uwagi na dużą presję inwestycyjną wyrażoną wydawanymi decyzjami warunków zabudowy jak i pozwoleniami na budowę wskazane byłoby objęcie miejscowości Sulęczyno i Węsiory całościowymi planami miejscowymi z buforem dla terenów rolnych z wprowadzeniem ograniczeń dla lokalizacji zabudowy;
- 10) w obszarze Gminy Sulęczyno występuje duża presja inwestycyjna dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rekreacji indywidualnej. Świadczą o tym liczne składane wnioski oraz wydawane decyzje warunków zabudowy (w okresie analizowanym wydano 493 takie decyzje). Liczne decyzje są wydawane na dwa lub więcej budynków, co może w przyszłości stanowić znaczny problem dla gminy. W związku z powyższym konieczne jest przeprowadzenie dogłębnej analizy terenów z wydanymi decyzjami warunków zabudowy (w szczególności dla zespołów dwóch lub więcej budynków) oraz poczynionymi podziałami geodezyjnymi. Obszary problemowe wskazane do dogłębnej analizy w celu wyznaczenia terenów opracowania nowych planów miejscowych obejmują: północno – wschodnią część obrębu Mściszewice, obrzeża miejscowości Mściszewice (wzdłuż głównych dróg dojazdowych), miejscowość oraz obrzeża miejscowości Węsiory (wzdłuż głównych dróg dojazdowych), miejscowość Żakowo, północne tereny rekreacji indywidualnej obrębu Żakowo, tereny pomiędzy miejscowością Kistowo a terenem usług turystyki Hotelu Kiston, tereny rekreacyjne w północnej części obrębu Borek.

§ 2. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Sulęczyno 2018-2022” wykonana w kwietniu 2023 roku.

§ 3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sulęczyno.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADCA PRAWNY

Aneta Kostka