


Załącznik do uchwały  
Nr .....  
Rady Gminy Sulęczyno  
z dnia .....

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

	<b>BIURO URBANISTYCZNE</b> <b>Kielb-Stańczuk, Jaszczuk-Skolimowska Sp. j.</b> ul. Chojnicka 61 83-200 Starogard Gdański tel (58) 562-20-57 e-mail: pprdom@pprdom.pl
OBIEKT	<b>GMINA SULECZYNO</b>
NAZWA ZAMÓWIENIA	<b>ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY SULECZYNO 2018-2022</b> zgodnie z art. 32 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
RODZAJ OPRACOWANIA	ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY w latach 2018 - 2022
ZLECENIODAWCA	WÓJT GMINY SULECZYNO
OPRACOWANIE	mgr inż. arch. Mariola Kowalkowska <i>uprawniona do projektowania na podstawie Art. 5. Pkt 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</i>  dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska <i>uprawnienia urbanistyczne nr 1540</i>
DATA OPRACOWANIA	luty 2023 - czerwiec 2023 r.

## Spis treści

1.	Część ogólna .....	3
1.1.	Cel opracowania, podstawy prawne.....	3
1.2.	Materiały wyjściowe .....	4
1.3.	Zawartość opracowania .....	4
2.	Analiza stanu zagospodarowania gminy. Sytuacja społeczno-gospodarcza .....	5
3.	Stan planistyczny oraz ocena aktualności opracowań planistycznych .....	8
3.1.	Uwagi ogólne, stan prawny.....	8
3.2.	Uwarunkowania wynikające z dokumentów ponadlokalnych.....	11
3.3.	Uwarunkowania wynikające z dokumentów strategicznych gminy .....	13
3.4.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	14
3.5.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	20
4	Wydane decyzje o warunkach zabudowy i o lokalizacji inwestycji celu publicznego .....	34
5	Analiza wydanych pozwoleń na budowę .....	42
6	Analiza złożonych wniosków dotyczących sporządzenia lub zmiany dokumentów planistycznych. Program sporządzania planów miejscowych. ....	48
7	Lokalizacja urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych a dokumenty planistyczne gminy i obowiązujące przepisy prawa .....	56
8	Rekomendacje dla terenów problemowych .....	59
9	Wnioski i rekomendacje z przeprowadzonych analiz.....	62
10	Spisy tabel i rycin .....	66

# 1. Część ogólna

## 1.1. Cel opracowania, podstawy prawne

Niniejsze opracowanie zostało sporządzone na podstawie:

- umowy nr 272.01.01.2023 z dn. 3 stycznia 2023 r., zawartej pomiędzy Gminą Sulęczyńno a DOM Biurem Urbanistycznym Kielb-Stańczuk, Jaszczuk-Skolimowska Sp. J. w Starogardzie Gdańskim;
- przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2023, poz. 977).

**Art. 32. 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.*

**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.*

Opracowanie jest sporządzane obowiązkowo przynajmniej raz w kadencji, a wyniki analizy powinny zostać przekazane Radzie Gminy, po uprzednim ich zaopiniowaniu przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną.

W poprzedniej kadencji Wójt Gminy Sulęczyńno sporządził Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy obejmującą okres od 2014 r – 2018 r.

Celem niniejszego opracowania jest ocena aktualności dokumentów planistycznych gminy oraz analiza zmian jakie zaszły w zagospodarowaniu przestrzennym gminy od momentu sporządzenia poprzedniej edycji analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. W opracowaniu uwzględniono wydane decyzje o warunkach zabudowy w okresie od 04.2018 r. – 12.2022 r. oraz decyzje celu publicznego wydane od 04.2018 – 12.2021 r. (wykaz z 2022r był niepełny dlatego go nie wykorzystano). Przeanalizowano wnioski, które wpłynęły do Urzędu Gminy w sprawie sporządzenia lub zmiany dokumentów planistycznych od czasu sporządzenia poprzedniej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz wydane pozwolenia na budowę w latach 2018-2022 wg wykazu udostępnionego przez Starostwo. Analiza zawiera ponadto odniesienia do zmian w prawodawstwie, które w istotny sposób wpływają na prowadzenie polityki przestrzennej.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokument analizy wraz z wnioskami w dniu 20.06.2023 r. został przedstawiony Gminnej Komisji Urbanistyczno-Archiitektonicznej w Sulęczyńnie. Komisja zaopiniowała dokument pozytywnie (uwagi zawarto w protokole). Analiza została poprawiona oraz uzupełniona w odniesieniu do zgłoszonych uwag.

Zgodnie z przepisami ustawy wyniki analiz i ocen przedkładane są Radzie Gminy w celu podjęcia uchwały w sprawie aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym obowiązkowym, wynikającym z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest elementem monitoringu rozwoju gminy i może być przydatna w procesach zarządzania przestrzenią gminy. Pomocniczo wnioski z analizy mogą być wykorzystywane w corocznych raportach o stanie gminy, sporządzanych zgodnie z wymogami ustawy o samorządzie gminnym.

Obowiązujące przepisy prawa nie zawierają wskazań co do wymaganego zakresu Analizy, czy metodyki i problematyki takich opracowań. Autorzy opracowania oparli się o doświadczenia własne oraz dostępną literaturę.

## **1.2. Materiały wyjściowe**

W opracowaniu wykorzystano między innymi następujące materiały:

- 1) analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Sulęcyno, 2014 - 2018 r., opracowana przez DOM Biuro urbanistyczne w Starogardzie Gd.;
- 2) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęcyno (uchwalone Uchwałą nr tekst jednolity Nr LII/337/2022 Rady Gminy Sulęcyno z dnia 30 listopada 2022 r.);
- 3) obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – materiały własne Urzędu Gminy Sulęcyno;
- 4) wydane decyzje o warunkach zabudowy w okresie 04.2018 r. – 12.2022 r. oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w okresie 04.2018 – 12.2022 r.– rejestr wydanych decyzji;
- 5) wnioski dotyczące sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (2018 r. – 04.2023 r.);
- 6) informacje oraz dane Urzędu Gminy Sulęcyno, w tym zawarte w systemie informacji przestrzennej gminy [http:// https://suleczyno.e-mapa.net/](http://https://suleczyno.e-mapa.net/);
- 7) rejestr pozwoleń na budowę udostępniony przez Starostwo Powiatowe w Kartuzach z lat 2018-2021r.;
- 8) dane statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego za lata 2018-2022 - <https://svs.stat.gov.pl/>; <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/>, <https://www.polskawliczbach.pl>.

## **1.3. Zawartość opracowania**

Niniejszy dokument zawiera analizę następujących zagadnień:

- 1) analizę dotyczącą stanu zagospodarowania gminy wraz z prezentacją danych statystycznych obrazujących sytuację społeczno-gospodarczą gminy;
- 2) analizę obowiązującego Studium pod kątem zgodności z przepisami prawa, analizę postępujących procesów inwestycyjnych w odniesieniu do polityki przestrzennej i kierunków rozwoju wynikających ze Studium;
- 3) zestawienie wraz z analizą obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz informacja o miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania;
- 4) analizę wydanych decyzji o warunkach zabudowy pod względem ilościowym, przedmiotowym i lokalizacyjnym;
- 5) analizę wydanych pozwoleń na budowę pod względem ilościowym, przedmiotowym i lokalizacyjnym;
- 6) analizę złożonych wniosków dotyczących zmiany lub sporządzenia dokumentów planistycznych;

- 7) analizę możliwości rozwoju odnawialnych źródeł energii w odniesieniu do obowiązujących przepisów prawa oraz dokumentów planistycznych gminy;
- 8) rekomendacje i wnioski do aktualizacji oraz sporządzenia dokumentów planistycznych.

Wyniki analiz przedstawiono na schematach graficznych zawartych w treści dokumentu oraz na załącznikach graficznych do niniejszego opracowania.

## 2. Analiza stanu zagospodarowania gminy. Sytuacja społeczno-gospodarcza

### Stan zagospodarowania gminy Sulęczyno

Od czasu poprzedniej edycji analizy weszła w życie zmiana ustawy o samorządzie gminnym, która zgodnie z art. 28a ust. 1 nakłada na samorządy obowiązek sporządzenia corocznego **raportu o stanie gminy**. W dokumencie tym zawarte są m.in. dane statystyczne dotyczące demografii, zestawienie finansów gminy (wpływów, zobowiązań), informacje o zrealizowanych zadaniach inwestycyjnych, stanie infrastruktury, zagospodarowaniu przestrzennym oraz inne informacje o sytuacji społeczno-gospodarczej gmin.

Raporty sporządzane dla gminy Sulęczyno zawierają szczegółowe omówienie poszczególnych zagadnień i w przejrzysty sposób prezentują ważne informacje dotyczące stanu gminy. Z punktu widzenia niniejszego opracowania szczególnie istotne są zestawienia zrealizowanych zadań inwestycyjnych, dane dotyczące infrastruktury technicznej oraz planowania przestrzennego.

Wydatki Gminy Sulęczyno obejmują w szczególności wydatki na rzecz rozwoju i modernizacji sieci dróg gminnych. Nie mniej zdarzają się również inwestycje publiczne jak budowa placów zabaw czy zagospodarowanie terenów przy kąpieliskach. Wszelkie inwestycje są realizowane ze środków własnych oraz częściowo przy wsparciu dofinansowania zewnętrznego.

W analizie stanu zagospodarowania przydatne są także **dane statystyczne** obrazujące zmiany jakie zaszły w gminie Sulęczyno w aspektach takich jak np. demografia, budżet, mieszkalnictwo, a także porównanie gminy na tle powiatu i wybranych gmin. Dane te stanowią bowiem podstawę do decyzji w zakresie szacowania potrzeb i możliwości gminy i dokonania ewentualnych zmian kierunków struktury przestrzennej gminy i przeznaczenia terenów. Poniżej przedstawiono wybrane dane statystyczne **za lata 2018-2022** (częściowo także porównanie z poprzednim okresem analizowanym oraz wynikami prognozy demograficznej przygotowanej na potrzeby opracowania dokumentu studium sporządzonego w 2010r., a także prognozy demograficznej sporządzanej na potrzeby opracowania bilansu terenów zabudowy do zmiany dokumentu studium w 2022) na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego (<https://svs.stat.gov.pl/>; <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/>) oraz opracowań własnych.

### Demografia

Tabela 1 Wskaźniki charakteryzujące kapitał społeczny gminy Sulęczyno.

Nazwa wskaźnika	Rok							
	1999	2008	2011	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba ludności	4566	5007	5129	5512	5520	5581	5657	5700
Saldo migracji ogółem			-6	-1	7	33	19	-
Ludność w wieku poprodukcyjnym podana w %		12,2	13	15,2	15,6	16,1	16,4	16,7

Źródło: opracowanie własne na podstawie prognoz demograficznych oraz [https://www.polskawliczbach.pl/gmina\\_Suleczyno](https://www.polskawliczbach.pl/gmina_Suleczyno)

W latach 1999-2021 liczba mieszkańców wzrosła o ok. 24%. Średni wiek mieszkańców w 2021 r. wynosi 36,4 lat i jest znacznie mniejszy od średniego wieku mieszkańców województwa pomorskiego oraz znacznie mniejszy od średniego wieku mieszkańców całej Polski. Gmina Sulęcyno ma dodatni przyrost naturalny wynoszący 19. Odpowiada to przyrostowi naturalnemu 3,37 na 1000 mieszkańców gminy Sulęcyno.

Opracowana na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego prognoza demograficzna z września 2009r. (autor - mgr inż. Andrzej Piotrkowski) założyła przyrost liczby ludności w 2025 r. do ok. 5 900. Biorąc pod uwagę dane z 2022 r. gdzie liczba ludności wynosiła 5700 wskazuje, że prognoza była trafna a nawet można założyć, że była niedoszacowana. Ponadto wg prognozy z 2009 r. przewidziano na terenach gminy istotny wzrost liczby gospodarstw domowych wynoszący 35%. Wzrost liczby gospodarstw oznaczał oczywiście większą ilość mieszkań, czyli zapotrzebowanie na tereny pod budownictwo mieszkaniowe.

Wg prognozy demograficznej, opracowanej na potrzeby zmiany Studium, uchwalonej w listopadzie 2022r., prognozuje się dalszy wzrost liczby ludności – do roku 2050 - ma to być wzrost o ok. 19%. Jest on wynikiem korzystnej obecnie „młodej” struktury wieku mieszkańców jak i założonej w prognozowanym okresie wysokiej dzietności kobiet w stosunku do średniej dzietności w Polsce. Dodatkowo na wzrost ten ma znaczny wpływ założony napływ ludności w ramach procesów urbanizacyjnych w granicach obszaru metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot, obejmującego swym zasięgiem gminę Sulęcyno.

W sytuacji trafnie określonych założeń liczby ludności w prognozie demograficznej z 2009r. należy uwzględnić wyniki prognozy z 2022r. Znaczny wzrost liczby ludności z pewnością przełoży się na wzrost zapotrzebowania na nowe tereny inwestycyjne w gminie, w szczególności przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jak i pozostałych funkcji.

### **Mieszkalnictwo**

W 2021 roku w gminie Sulęcyno oddano do użytku 24 mieszkania. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 4,24 nowych lokali. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa pomorskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w gminie Sulęcyno to 1 425 nieruchomości (dane uzyskane na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 21.12.2021r.). Na każdych 1000 mieszkańców przypadają zatem 254 mieszkania. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa pomorskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. 100,0% mieszkań zostało przeznaczonych na cele indywidualne. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2021 roku w gminie Sulęcyno to 128,00 m<sup>2</sup> i jest o ok. 9 m<sup>2</sup> wyższa od przeciętnej w gminach wiejskich województwa. Przeciętna liczba osób na mieszkanie jest porównywalna do liczby w gminach porównywalnych oraz nieznacznie większa niż w gminach wiejskich ogółem. W ostatnich 12-stu latach widać poprawę warunków zamieszkania. Średnia wielkość mieszkania zwiększyła się o ok. 9 m<sup>2</sup> a przeciętna powierzchnia użytkowa na osobę o 4,4 m<sup>2</sup>.

**Tabela 2** Wskaźniki charakteryzujące warunki zamieszkania w gminie Sulęcyno

Wyszczególnienie	2008	2012	2017	2020
Liczba mieszkań	1155	1308	1378	1425
Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	230,7	252,2	251,5	253,7
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m <sup>2</sup>	95m <sup>2</sup>	100,4m <sup>2</sup>	102,5m <sup>2</sup>	103,7m <sup>2</sup>
Przeciętna powierzchnia użytkowa na osobę	21,9m <sup>2</sup>	25,3m <sup>2</sup>	25,8m <sup>2</sup>	26,3m <sup>2</sup>
Przeciętna liczba osób na mieszkanie	4,3	4,0	4,0	3,9
Przeciętna liczba osób na izbę	0,9	0,8	0,8	0,8

Źródło: opracowanie własne na podstawie prognoz demograficznych oraz <https://www.polskawliczbach.pl/gmina/Sulecyno>

## **Infrastruktura techniczna**

Zgodnie z informacjami zawartymi w raporcie o stanie gminy w zakresie sieci wodociągowej woda z wodociągów obecnie dociera do 97% mieszkańców Gminy Sulęcyno (wg Głównego Urzędu Statystycznego na dzień 31.12.2020r. – 98,1%). Sieć wodociągową obsługuje Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sanitarnej w Sierakowicach. Pozostali mieszkańcy, tj. kilka osad i przysiółków, a także pojedyncze siedliska korzystają ze studni indywidualnych. Część mieszkańców z obszaru gminy korzysta z sieci wodociągowych obsługiwanych przez gminy sąsiednie. Miejscowość Borowiec, Czarlino i Węsiory na terenie Gminy Sulęcyno, zaopatrywane są w wodę dostarczaną z urządzeń wodociągowych Gminy Stężycza. Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Sierakowicach na terenie Gminy Sulęcyno eksploatuje również system kanalizacji sanitarnej wraz z komunalną oczyszczalnią ścieków w Sulęcynie. Sieć kanalizacji sanitarnej obejmuje obecnie wszystkie miejscowości o zwartej zabudowie oraz znaczną część osiedli domków letniskowych. Stopień skanalizowania gminy zgodnie z danymi Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Sierakowicach Sp. z o.o. przekracza 94%. Odsetek ludności korzystającej z sieci kanalizacyjnej w ogólnej liczbie ludności Gminy Sulęcyno według danych Urzędu Gminy w Sulęcynie na koniec roku 2021 wyniósł 96 %, co jest bardzo wysokim wskaźnikiem, zwłaszcza dla obszarów wiejskich. Porównując te dane z danymi zamieszczonymi w raporcie z 2019r widać znaczny wzrost objęcia ludności siecią kanalizacji sanitarnej – wzrost o ok. 16% - w 2018r. odsetek ludności korzystającej z sieci kanalizacyjnej w ogólnej liczbie ludności Gminy Sulęcyno wynosił ok. 80%.

## **Budżet gminy**

Tabela 3 Dochody i wydatki - opracowanie własne gminy na podstawie sprawozdania z wykonania budżetu.

Nazwa wskaźnika	Rok				
	2018	2019	2020	2021	2022
dochody ogółem [zł]	34.806.382,21	37.619.140,06	37.344.279,22	42 693 827, 32	49 004 547,14
wydatki ogółem [zł]	34 555 935,29	38 080 016,08	28 447 865,44	39 719 936 ,95	45 821 990,18

Kształtowanie się dochodów Gminy z podatków i opłat lokalnych wskazuje na zdecydowaną przewagę środków pochodzących z podatku od nieruchomości. Ten dochód Gminy jest właściwy ze względu na położenie nieruchomości i obciążone są nim grunty, budynki i ich części oraz budowle, związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Udział pozostałych podatków i opłat jest już o wiele mniejszy. Następnym w kolejności wpływ do budżetu, ze względu na wielkość są wpływy z opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. W dalszej kolejności wpływy Gminy stanowią podatki od czynności cywilno-prawnych oraz podatek od środków transportowych. Znaczący udział w dochodach Gminy stanowi udział w podatkach będących dochodem budżetu Państwa. Wzrost tego dochodu (kwotowy i procentowy), świadczy o rozwoju gospodarczym jednostki. Znaczący udział w dochodach Gminy stanowi udział w podatkach będących dochodem budżetu Państwa. Wzrost tego dochodu (kwotowy i procentowy), świadczy o rozwoju gospodarczym jednostki. Wpływy z podatku dochodowego od osób fizycznych i prawnych w analizowanym okresie klasują się w przedziale 6%–8% ogółu dochodów budżetowych. Podatek dochodowy od osób fizycznych i prawnych ma spory udział w dochodach gminy co charakteryzuje rozwinięte oraz rozwijające się samorządy. Stosunek dotacji celowych do dochodów ogółem w analizowanym okresie kształtuje się w przedziale 17-41%. Największy procentowy udział miał miejsce w roku 2020 (dotacje zlecone na świadczenia wychowawcze oraz program 500+).

W badanym okresie poziom wydatków samorządu ulegał znacznym wahaniom. W latach 2018 – 2022 najwyższą wartość osiągnął w roku 2022 prawie 45,8 mln zł. W 2020 roku wydatki plasowały się na najniższym poziomie i wynosiły ponad 28 mln zł. Duży wpływ na taki kształt finansów samorządu miały nakłady poniesione na działy w których otrzymano wszelkiego rodzaju dofinansowania, tj. unijne, z Budżetu Państwa czy też nakłady poniesione ze środków własnych na kontynuację projektów, programów, inwestycji.

Zdecydowanie najważniejszą kategorię wydatków budżetowych stanowią koszty związane z zakresem pomocy społecznej i rodziny. W 2020 r. sięgają one ok.39 % wszystkich wydatków

samorządu i utrzymują generalnie tendencję wzrostową. Na drugim miejscu znajdują się koszty związane z oświatą, tj. ok. 34%. Na kolejnych miejscach znajdują się udziały w takich działach jak: administracja publiczna 9 %, gospodarka komunalna i ochrona środowiska ok. 6 % czy też kultura i ochrona dziedzictwa narodowego (GOK, GBP, działalność zw. ze sportem), transport i łączność (głównie nakłady na drogi).

### 3. Stan planistyczny oraz ocena aktualności opracowań planistycznych

#### 3.1. Uwagi ogólne, stan prawny

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych gminy. Główne instrumenty tej polityki to obecnie jeszcze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmian w obowiązujących dokumentach planistycznych oraz sporządzenia nowych dokumentów dokonuje się na podstawie uchwał Rady Gminy, podejmowanych przez nią z własnej inicjatywy lub na wniosek wójta gminy. Wnioski o zmianę gminnych dokumentów planistycznych mogą również składać inne podmioty oraz osoby fizyczne, jednak ich wnioski nie mają charakteru wszczynających procedurę legislacyjną, a jedynie przedstawiają intencje autorów i dopiero po ich uwzględnieniu przez wójta oraz sporządzeniu analizy zasadności przystąpienia do sporządzania planu miejscowego oraz stopnia zgodności planowanych rozwiązań planu z obowiązującym studium mogą być podstawą podjęcia odpowiedniej uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu lub jego zmiany.

Wójt gminy zgodnie z art. 31 ustawy prowadzi rejestr planów miejscowych (w tym nieobowiązujących i uchylonych), a także rejestr wniosków o ich sporządzenie lub zmianę.

Zmiana w obowiązujących dokumentach może być także uwarunkowana zmianami przepisów prawa – zgodnie z art. 33 ustawy:

***Art. 33.** Jeżeli w wyniku zmiany ustawy zachodzi konieczność zmiany studium lub planu miejscowego, czynności o których mowa w art.11 [dot. studium] i 17 [dot. planów miejscowych] wykonuje się odpowiednio w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.*

**Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**, której wejście w życie jest spodziewane w najbliższym czasie w istotny sposób wpłynie na kształt dokumentów planistycznych gmin. Jedną z prezentowanych zmian dotychczasowej ustawy jest usunięcie z obiegu prawnego dokumentu studium na rzecz opracowania nowego, obowiązującego na obszarze całej gminy dokumentu - planu ogólnego, który ma stanowić akt prawa miejscowego. Określenie kierunków rozwoju gminy powinien zaś określać dokument strategii rozwoju gminy zawierający model struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz ustalenia i rekomendacje prowadzenia polityki przestrzennej. **Projekt nowelizacji ustawy uwzględniający część poprawek Senackich został przegłosowany przez Sejm w dniu 07.07.2023r. Ostateczny termin wejścia w życie ustawy uzależniony jest zatem od decyzji prezydenta o podpisie aktu i jego publikacji w dzienniku ustaw.** Według założeń pełne wejście w życie przygotowywanych przepisów miałyby nastąpić na przełomie lat 2025 i 2026. Wprowadzenie nowych narzędzi planistycznych oraz rezygnacja z dokumentu studium wymagać będą kompleksowych działań w zakresie przygotowania nowych dokumentów strategicznych i planistycznych. Konieczne jest dalsze śledzenie procesu legislacyjnego.

Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023r. poz. 40) w Art.10e. określa nowe zasady tworzenia strategii rozwoju gminy, która między innymi określa w szczególności model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy oraz ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie. W kontekście zmian



planowanych do wprowadzenia do Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym strategia rozwoju gminy ma być dokumentem obligatoryjnym. Strategia ta ma uwzględniać stworzenie modelu struktury funkcjonalno – przestrzennej, który ma być wiążący przy sporządzaniu planu ogólnego. Model ten ma zawierać strukturę sieci osadniczej wraz z rolą i hierarchią jednostek osadniczych, system powiązań przyrodniczych, główne korytarze i elementy sieci transportowych, w tym pieszych i rowerowych, główne elementy infrastruktury technicznej i społecznej. W związku z powyższym ważne jest, aby model struktury funkcjonalno – przestrzennej został rzetelnie opracowany. Ułatwiłoby to i przyspieszyło późniejsze prace projektowe nad planem ogólnym.

Najistotniejsze dla zagospodarowania przepisy prawne stanowią:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977),
- Ustawa z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. 2021 poz. 2351, z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. 2022 poz.2556, z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. 2022 poz. 2625, z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. 2022 poz.916, z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. 2022, poz.2409),
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. 2022 poz. 840),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. 2023 poz.344),
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2023, poz. 645),
- Ustawa z dn.03.10.2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. 2022, poz. 1029, z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. 2022, poz. 176, z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. 2023, poz. 633),
- Ustawa z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2021, poz. 214),
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. 2021, poz. 1990, z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. 2015 r. poz. 774 ze zm.),
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. 2021, poz. 485 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. 2021, poz. 724, z późn. zm.).

W poprzedniej edycji Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawarto omówienie zmienionych przepisów prawa istotnie wpływających na prowadzenie polityki przestrzennej, m.in. ustawy o rewitalizacji, czy tzw. „ustawy krajobrazowej”. Poniżej przedstawiono aktualny stan dokumentów planistycznych w odniesieniu do wybranych przepisów prawa.

**1. ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu:**

- kwestia sytuowania reklam, a także szczegółowych regulacji dotyczących ogrodzeń czy małej architektury nie jest problematycznym zagadnieniem przestrzennym w gminie - w dalszym ciągu Rada Gminy Sulęczyno **nie zainicjowała prac** nad sporządzeniem regulacji dotyczących reklam na terenie gminy, nie jest także planowane w najbliższym czasie przystąpienie do takich prac;
- dotychczas nie sporządzono audytu krajobrazowego dla woj. pomorskiego (uchwalenie planuje się wg informacji Zarządu Województwa Pomorskiego w 2023 r.), wobec czego obowiązujące Studium nie zawiera ustaleń w tym zakresie. Uchwalenie audytu krajobrazowego stanowić będzie **przesłankę do zmiany dokumentu Studium**, o ile dokument ten nie przestanie obowiązywać na skutek nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**2. ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji:**

- ustawa określa zasady oraz tryb przygotowania, prowadzenia i oceny rewitalizacji - dotychczas w gminie Sulęczyno nie podjęto żadnych prac zmierzających do wyznaczenia obszarów zdegradowanych ani obszarów rewitalizacji oraz nie sporządzono gminnego programu rewitalizacji;
- Gmina Sulęczyno dnia 30 września 2021r podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany obowiązującego dotychczas dokumentu Studium. Podjęcie tej uchwały skutkowało zmianą w zakresie terenów przeznaczonych pod zabudowę. W związku z wymogami ustawowymi, zgodnie z art. 10 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. W ramach bilansu została również opracowana nowa prognoza demograficzna do 2050 roku. Wyniki przeprowadzonego bilansu oraz zestawienie z nowymi, wyznaczonymi w Studium terenami inwestycyjnymi zawarto w pkt 3.4 niniejszego opracowania.

**3. zmiana ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne:** w dniu 16 kwietnia 2020 r. przyjęto zmianę ustawy, która skutkowałą zmianami w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - przepisy weszły w życie z dniem 01 listopada 2020 roku. Jednostki samorządowe są zobowiązane do **tworzenia i prowadzenia zbiorów danych przestrzennych aktów planowania przestrzennego (APP)**, dane przestrzenne muszą być odtąd załącznikiem do uchwał planistycznych.

Dokumenty planistyczne muszą być:

- tworzone od początku w postaci numerycznej (GIS – System Informacji Geograficznej),
- publikowane w postaci numerycznej,
- udostępniane online.

Podstawą prawną dla tworzenia zbiorów danych przestrzennych aktów planowania przestrzennego są:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- Ustawa z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej,
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego Dziennik Ustaw 2020 r. poz. 1916.

Nowe plany miejscowe sporządzane w gminie zawierają załączniki w postaci danych przestrzennych, zgodnie z wymogami prawnymi. Dla wcześniejszych opracowań planistycznych gmina sporządziła zbiory APP dostępne na stronie <https://suleczyno.e-mapa.net/wykazplanow/>.

Dla Gminy Sulęczyno informacje o stanie zagospodarowania oraz obowiązujących miejscowych planach można znaleźć w Systemie Informacji Przestrzennej na stronie <https://suleczyno.e->

[mapa.net](#). Strona zawiera pokaźny zbiór danych przestrzennych, który jest bardzo pomocny w pozyskiwaniu wszelakich informacji z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

4. **zmiana ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw z dnia 19 lipca 2019r.** w związku z czym wprowadzono zmianę w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która dodała do katalogu inwestycji nie wymagających badania warunku tzw. dobrego sąsiedztwa (art. 61 ust.1 pkt 1) i dostępu do drogi publicznej (art. 61 ust.1 pkt 2) instalację odnawialnego źródła energii - art. 61 ust 3 ustawy. Spowodowało to wzrost zainteresowania lokalizacją instalacji fotowoltaicznych, sytuowanych na terenie gminy na podstawie decyzji warunków zabudowy – szerzej jest to omówione w pkt. 4 i 7. Proceder ten może powodować chaotyczne lokalizowanie takich instalacji, a kontrola gminy nad tym zjawiskiem przestrzennym jest znacznie utrudniona.

Ze względu na okres sporządzania obowiązującego studium (zmiany uchwalone zarówno 2019r. jak i w 2022r były tylko zmianami fragmentarycznymi) oraz znacznej części miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonych przed wejściem w życie powyższych przepisów, dokumenty te nie mogły uwzględniać wymogów zapisanych w powyższych przepisach prawa. W tym zakresie obowiązujące dokumenty planistyczne wymagają aktualizacji/uzupełnienia w zakresie elementów wymaganych nowymi przepisami prawa. Jednakże warto podkreślić, iż w tej sytuacji nie jest to obowiązek dla gminy wynikający z art. 33 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **3.2. Uwarunkowania wynikające z dokumentów ponadlokalnych**

Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju (2030 przyjęta przez Radę Ministrów uchwałą nr 239 z dnia 13.12.2011 r.), zgodnie z obecnymi regulacjami nie jest już obligatoryjna do uwzględnienia, a art. 9 ust 2 ma brzmienie: „2.Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza studium zawierające część tekstową i graficzną, uwzględniając **ustalenia strategii rozwoju województwa i planu zagospodarowania przestrzennego województwa, a także strategii rozwoju ponadlokalnego oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem.**”

#### **Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego 2030 (2016)**

Wg ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego 2030 wieś Sulęczyño zaliczana jest do ośrodków lokalnych – ośrodek krystalizujący sieć osadniczą na poziomie lokalnych. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego wprowadza szereg zmian/ustaleń, które powinny zostać uwzględnione w studium - weryfikacji wymagają m in zagadnienia dotyczące:

- zasady dla lokalizacji nowej zabudowy w tym w obszarze nowych terenów inwestycyjnych pod kątem ograniczania rozwoju osadnictwa na terenach otwartych – w szczególności w aspekcie wydawania decyzji warunków zabudowy na obszarze gminy w przestrzeni rolniczej. W zasadach zagospodarowania przestrzennego Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego ustala przede wszystkim: unikanie pasmowego rozwoju zabudowy wzdłuż głównych, tranzytowych ciągów komunikacyjnych, domykanie granic zainwestowania oraz przeciwdziałanie amorficznemu, niekontrolowanemu przyrostowi zagospodarowania;
- zapobiegania /ograniczania skutków powodzi oraz innych zagrożeń naturalnych – m. in. zasada uwzględniania i określania w lokalnych dokumentach planistycznych rozwiązań opartych na zintegrowanym gospodarowaniu zasobami wodnymi w obrębie zlewni – w oparciu o działy wodne (naturalne granice zlewni niezależnie od podziałów administracyjnych). brak uwzględnienia tej zasady w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wymaga indywidualnego uzasadnienia w tym dokumencie. Ponadto zasada wskazywania w gminnych dokumentach planistycznych sposobów podnoszenia retencyjnej pojemności zlewni, jako elementów ochrony przed powodzią i suszą;

- kształtowania terenów atrakcyjnych turystycznie w tym przeznaczonych pod rekreację indywidualną – m in. uzależnienie rozwoju nowych terenów budownictwa letniskowego od ich wyposażenia w infrastrukturę ochrony środowiska oraz uwzględnianie naturalnych właściwości terenu i ograniczanie negatywnego oddziaływania zagospodarowania rekreacyjnego i jego następstw na zasoby przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe – wskazana analiza wyznaczonych terenów inwestycyjnych dla rekreacji indywidualnej oraz granic docelowego zainwestowania pod ww. aspektami;
- przebiegu oraz nazewnictwa regionalnych tras rowerowych;
- rozwijania zagospodarowania turystycznego szlaków kajakowych – do 2010r. w ramach przedsięwzięcia „Kajakiem przez Pomorze – rzeki Słupia i Łupawa w gminie Sulęczyno
- przebiegu oraz zakresu ochrony korytarzy ekologicznych w tym uwzględnienie zasady bezwzględnego zachowania trwałości gruntów leśnych oraz naturalnych cieków i zbiorników wodnych, w granicach korytarzy ekologicznych, przy zachowaniu ich dotychczasowego gospodarczego wykorzystania, z uwzględnieniem uzasadnionej potrzeby ich przeznaczenia na cele publiczne oraz określanie w dokumentach planistycznych na poziomie lokalnym zapisów /wytycznych / wskaźników gwarantujących zachowanie ciągłości przestrzennej korytarzy ekologicznych;
- form ochrony przyrody w zakresie ich aktualności, nazewnictwa oraz zasięgu – w tym „planowany obszar Natura 2000” mający znaczenie dla Wspólnoty „Jeziora Kistowskie” wg obowiązującego studium został zatwierdzony Dyrektywą Komisji Europejskiej w styczniu 2011 roku jako PLH 220097;
- ochrony krajobrazu kulturowego - zasada określania w treści studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, obszarów i obiektów o wysokich wartościach kulturowych, proponowanych w Planie do objęcia ochroną w postaci pomników historii i parków kulturowych - brak woli określenia tych obszarów wymaga indywidualnego uzasadnienia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- zbierania i oczyszczania ścieków bytowych;
- gospodarki odpadami dla województwa pomorskiego – zasięgi Regionalnej Instalacji Przetwarzania Odpadów Komunalnych;

Gmina Sulęczyno wraz z całym Powiatem Kartuskim została członkiem Obszaru Metropolitalnego Gdańsk, Gdynia, Sopot, powołanego 15 września 2011 roku jako stowarzyszenie samorządowe mające na celu zacieśnienie współpracy i doprowadzenie do harmonijnego rozwoju całego obszaru metropolitalnego wokół Gdańska, poprzez jak najlepsze wykorzystanie potencjału miast i gmin członkowskich, z poszanowaniem ich odrębności i specyfiki.

Z uwagi na fakt, iż gmina Sulęczyno administracyjnie należy do Obszaru Metropolitalnego Gdańsk, Gdynia, Sopot obowiązują dla niej również ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego obszaru metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot 2030 przyjętego uchwałą Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot są spójne z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego 2030 nie mniej jednak fakt przynależności do Obszaru Metropolitalnego Gdańsk, Gdynia, Sopot i ustalenia wynikające z tej przynależności powinny zostać wprowadzone do aktualizowanego dokumentu studium bądź planu ogólnego w sytuacji uchwalenia i publikacji nowych przepisów.

Od czasu uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego oraz poprzedniej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Studium Gminy Sulęczyno było zmienianie trzykrotnie. Były to zmiany fragmentaryczne:

- w 2018r. – zmiany studium wprowadzone z uwagi na zarządzenie zastępcze Wojewody Pomorskiego, obejmujące złoża kruszyw naturalnych,

- w 2019r. – zmiany studium w zakresie ujawnienia obszarów z udokumentowanymi złożami kopalin,
- w 2022r. – zmiany studium w zakresie wprowadzenia 13 nowych terenów inwestycyjnych.

Generalnie dokument studium nie został całościowo zaktualizowany o powyżej przytoczone ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego 2030. Jedynymi wprowadzonymi zmianami, wynikającymi z ustaleń tego planu była aktualizacja w zakresie ustaleń Planu Gospodarki Odpadami Województwa Pomorskiego 2022r. a także aktualizacja zasięgu korytarzy ekologicznych w gminie, która jest zgodna z obowiązującą w województwie koncepcją kształtowania sieci korytarzy ekologicznych – zmiany te zostały wprowadzone aktualizacją studium z 2019r. Zmiany związane z wprowadzeniem nowych terenów inwestycyjnych (w 13 fragmentach gminy) zostały co prawda poprzedzone sporządzeniem nowej prognozy demograficznej oraz wymaganym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę, ale były to jedynie zmiany fragmentaryczne, odpowiadające na bieżące potrzeby gminy, mieszkańców i inwestorów. Nie dokonano ponownej, całościowej analizy terenów przewidzianych w studium pod zabudowanie i zainwestowanie, która uwzględniałaby ograniczania rozwoju osadnictwa na terenach otwartych oraz unikanie pasmowego rozwoju zabudowy wzdłuż głównych, tranzytowych ciągów komunikacyjnych. Biorąc pod uwagę dynamiczny rozwój przestrzenny gminy Sulęczyno oraz duże zainteresowanie rozwojem zabudowy w terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej, niekoniecznie w obszarach wyznaczonego w studium rozwoju nowych terenów inwestycyjnych, konieczne jest zweryfikowanie przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W szczególności konieczna jest również aktualizacja jego zapisów w zakresie zasięgów obszarowych form ochrony przyrody oraz obowiązujących w ich granicach przepisów odrębnych.

**Strategia rozwoju województwa pomorskiego 2030** – do uwzględnienia przy aktualizacji i sporządzaniu dokumentów planistycznych gminy.

Dokument stanowi załącznik do Uchwały nr 376/XXXI/21 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 12 kwietnia 2021 r. – nowo przyjęty dokument, powinien być uwzględniony przy ewentualnej aktualizacji Studium. Cele strategiczne wynikające ze strategii ponadlokalnej powinny znaleźć odzwierciedlenie w nowym dokumencie strategii Gminy Sulęczyno. W dokumencie wskazano trzy filary realizacji wizji województwa pomorskiego w 2030 r. – trwałe bezpieczeństwo, otwarta wspólnota regionalna, odporna gospodarka. Narzędzie realizacji strategii województwa stanowią regionalne programy strategiczne. Na poziomie regionalnym współpraca przy realizacji zamierzeń wynikających z dokumentu polegać będzie na uzgadnianiu i wspólnej realizacji przedsięwzięć rozwojowych o znaczeniu regionalnym i ponadlokalnym w formule instrumentów terytorialnych uzgadnianych i zawieranych pomiędzy samorządem woj. pomorskiego a reprezentacją danego obszaru (m.in. jednostki samorządu terytorialnego, partnerów społeczno-gospodarczych, instytucji otoczenia biznesu i przedsiębiorców). Strategia nie zawiera konkretnych wytycznych, odnoszących się bezpośrednio do gminy Sulęczyno.

### **3.3. Uwarunkowania wynikające z dokumentów strategicznych gminy**

#### **Strategia rozwoju Gminy Sulęczyno 2015-2025**

Od czasu sporządzenia poprzedniej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniającej lata 2014 – 2018, nie zmieniła się strategia rozwoju Gminy Sulęczyno.

Wizja określona w dokumencie to:

**Sulęczyno gminą atrakcyjną turystycznie, kultywującą kaszubskie tradycje kulturalne, zapewniającą wysoki poziom życia mieszkańców, dbałość o czyste środowisko naturalne i sprzyjające warunki dla rozwoju przedsiębiorczości.**

Dla realizacji wizji wskazano cele szczegółowe i kierunki działań. Najistotniejsze z punktu widzenia zagospodarowania przestrzennego kierunki działań to:

I.1. Cel strategiczny: Rozwój oferty usług społecznych: - tworzenie świetlic wiejskich (przede wszystkim na bazie istniejących budynków szkół) oraz budowa ogólnodostępnej infrastruktury rekreacyjnej, np. place zabaw, siłownie zewnętrzne, itp.;

I.2. Cel strategiczny: Rozwój i propagowanie lokalnej kultury w tym kultury kaszubskiej: - utrzymanie i zachowanie obiektów zabytkowych;

II.1. Cel strategiczny: Wsparcie rozwoju przedsiębiorczości oraz przeciwdziałanie bezrobociu: - wsparcie dla wykorzystania zasobów naturalnych gminy (np. piaski, żwir);

II.2. Cel strategiczny: Rozwój turystyki, usług około turystycznych oraz promocja gminy: - zagospodarowanie jezior na obszarze gminy na potrzeby mieszkańców i turystów, np. ogólnodostępne kąpieliska wraz z zapleczem (socjalnym i gastronomicznym), budowa pomostów i przystani nad jeziorami, stworzenie tras kajakowych, budowa szlaków rowerowych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, rozwój oferty turystyki aktywnej np. szlaki rowerowe, szlaki piesze, szlaki Nordic Walking, sprzęt rekreacyjny, wsparcie tworzenia usług towarzyszących dla turystów wokół miejsc atrakcyjnych turystycznie – w tym bazy noclegowej i gastronomicznej;

III.1. Cel strategiczny: Poprawa jakości systemu transportowego na terenie gminy: - budowa, remont i modernizacja dróg na terenie gminy, budowa i modernizacja infrastruktury towarzyszącej drogom, np. chodników, parkingów, infrastruktury bezpieczeństwa drogowego

III.2. Cel strategiczny: Ochrona środowiska naturalnego oraz bezpieczeństwo energetyczne: - rozbudowa systemu wodno – kanalizacyjnego wraz z postępującym rozwojem zabudowy, modernizacja istniejącego systemu wodno – kanalizacyjnego, Budowa przydomowych oczyszczalni w zabudowie rozproszonej, stworzenie systemu zagospodarowania osadów pościekowych powstających na gminnej oczyszczalni ścieków w Sulęczynie, gazyfikacja terenu gminy, wsparcie inicjatyw w zakresie budowy instalacji opartych o źródła energii odnawialnej;

Kierunki rozwojowe wskazywane w strategii mogą być w większości realizowane na podstawie zapisów aktualnego studium - nie będą z nimi sprzeczne. Przyjęte aktualizacje dokumentu studium z 2018r, 2019r. oraz 2022r. były fragmentaryczne i nakierowane na konkretne zagadnienia.

Sukcesywnie na obszarze gminy realizowane są szeroko pojęte działania promocyjne w zakresie turystyki w tym powstają nowe obiekty wykorzystywane na potrzeby mieszkańców i turystów. Z dużych, ogólnodostępnych obiektów wybudowanych w ostatnim czasie, zrealizowana została inwestycja w ogólnodostępne kąpielisko, z plażą piaszczystą i trawiastą, boiskiem do siatkówki i wypożyczalną sprzętu pływającego nad jeziorem Węgorzyno oraz budowa trzech przystani kajakowych/miejsc obsługi i odpoczynku kajakarzy na szlaku kajakowym rzeki Słupi, realizowanych w ramach Projektu „Pomorskie Szlaki Kajakowe”:

- przystań kajakowa nad jeziorem Węgorzyno - budowa pomostu, małej architektury wraz z przygotowaniem miejsca do wypoczynku i rekreacji,
- przystań kajakowa Centrum - budowa pomostu, małej architektury wraz z przygotowaniem miejsca do wypoczynku i rekreacji w Sulęczynie,
- przenoska przed jeziorem Węgorzyno - budowa małej architektury wraz z przygotowaniem miejsca do wypoczynku i rekreacji w Żakowie.

### **3.4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest przepisem prawa i nie stanowi podstawy prawnej wydawanych decyzji administracyjnych. Stanowi jednak wykładnię – zapis polityki przestrzennej gminy i zgodnie z obowiązującą jeszcze ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest jedynym dokumentem, w którym gmina określa zasady rozwoju przestrzennego w granicach administracyjnych. Studium służyć ma także jako materiał koordynujący w zakresie gospodarowania przestrzenią, zwłaszcza dla planów miejscowych, sporządzanych dla fragmentów gminy. Jest to dokument sporządzany obligatoryjnie dla każdej gminy w granicach administracyjnych.

Polityka przestrzenna to wyraz generalnych zasad rozwoju i kierunków, w jakich zmieniać się będzie funkcjonowanie gminy w zakresie użytkowania i zagospodarowania terenów. Władze samorządowe muszą same rozstrzygnąć w jaki sposób najefektywniej wykorzystać i powiększać trwałą bazę materialną rozwoju oraz zasoby naturalne gminy. Zasady polityki przestrzennej określone w studium stanowią deklarację działań władz gminy w poszczególnych dziedzinach.

Obecnie dla Gminy Sulęczyno obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno tekst jednolity przyjęty uchwałą Nr LII/337/2022 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 30 listopada 2022 r.

W poprzedniej edycji Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (2014 - 2018) omówiono główne założenia polityki przestrzennej oraz projektowane kierunki rozwoju, które dla zwiększenia czytelności niniejszego opracowania przytoczono także poniżej.

Gmina została podzielona na 3 strefy funkcjonalno przestrzenne:

- wielofunkcyjne ośrodki wiejskie (Sulęczyno, Mściszewice, Węsiory);
- strefa intensywnej rekreacji pobytowej (otoczenie jez. Gowidlińskiego i jez. Węgorzyno, otoczenie jez. Mausz, rejon miejscowości Zdunowice);
- strefa rolno leśna i osadnictwa rozproszonego (Kistowo-Sucha, Podjazy – Mściszewice, Węsiory Zachód, Zdunowice Wschód)

Studium wyznacza obszar możliwego docelowego zainwestowania, który stanowi obszar zabudowany lub przeznaczony do zabudowy, w ramach którego zostaną zaspokojone potrzeby rozwoju przestrzennego wynikające z przyjętych kierunków rozwoju gminy, prognoz demograficznych, możliwości rozwoju komunikacji i infrastruktury przestrzennej oraz wniosków o zmianę przeznaczenia gruntów z ostatnich kilku lat. W zasięgu obszaru możliwego, docelowego zainwestowania zawierają się nowe tereny inwestycyjne z podstawową funkcją terenu:

**MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:** podstawowe przeznaczenie terenów zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dopuszcza się nieuciążliwe usługi oraz tereny zieleni publicznej (skwery, zieleńce, boiska, place zabaw, itp.) i komunikacja wewnętrzna. W strefie A - wydzielane działki budowlane o minimalnej powierzchni ok. 900m<sup>2</sup>, powierzchnia zabudowy ok. 30% powierzchni działek. W strefie B i C - wydzielane działki budowlane o minimalnej powierzchni ok. 1000m<sup>2</sup>, powierzchnia zabudowy maksymalnie ok. 20% powierzchni działek.

**ZR – zabudowa rekreacyjna:** podstawowe przeznaczenie terenów zabudowa rekreacyjna w postaci domków letniskowych, dopuszcza się nieuciążliwe usługi typu handel detaliczny, mała gastronomia. W strefie B wydzielane działki budowlane o powierzchni min 700m<sup>2</sup>, powierzchnia zabudowy maksymalnie ok. 25% powierzchni działek. Dla zespołu zabudowy w ilości 20 działek budowlanych zaleca się urządzenie terenu zieleni publicznej o powierzchni 1000m<sup>2</sup> i co najmniej 10 miejsc postojowych ogólnodostępnych. W strefie C wydzielane działki budowlane o powierzchni min 900m<sup>2</sup>, powierzchnia zabudowy maksymalnie ok. 20% powierzchni działek. Dla zespołu zabudowy w ilości 10 działek budowlanych zaleca się urządzenie terenu zieleni publicznej o powierzchni 1000m<sup>2</sup> i co najmniej 5 miejsc postojowych ogólnodostępnych.

**UT – zabudowa usługowa – usługi turystyki:** podstawowe przeznaczenie – zabudowa usługowa z zakresu usług turystyki o charakterze ogólnodostępnym (pensjonat, hotel, motel, zielona szkoła, pole namiotowe), wraz z towarzyszącymi obiektami infrastruktury turystycznej. Wymagany jest duży udział terenów biologicznie czynnych min 50% powierzchni terenu, postulowane jest zachowanie ogólnodostępności budynków i terenów.

**U/P – zabudowa usługowo-produkcyjna**

Studium ustala w terenach MN (we wszystkich strefach A, B i C) dla zespołu zabudowy w ilości 10 działek budowlanych zaleca się urządzenie terenu zieleni publicznej o powierzchni 1500m<sup>2</sup> i co najmniej 3 miejsca postojowe ogólnodostępne

Ponadto wg kierunków studium gmina Sulęczyno ma charakter turystyczny i promuje się na jej obszarze rozwój funkcji turystycznych i rekreacyjnych. Preferowanymi formami turystyki i wypoczynku są ogólnodostępne ośrodki wypoczynkowe i inne obiekty o charakterze ogólnodostępnym (pensjonaty, kwatery prywatne, agroturystyka, itp.), obowiązuje zakaz zmiany ogólnodostępnych ośrodków wypoczynkowych na indywidualną zabudowę rekreacyjną, tereny rekreacji indywidualnej powinny pozostać terenami wypoczynku i rekreacji, obowiązuje zakaz zmiany przeznaczenia budynków rekreacji indywidualnej na zabudowę mieszkaniową.

Studium ustala również zasady zagospodarowania terenów PG – eksploatacja surowców mineralnych oraz PE – tereny powierzchniowej eksploatacji kruszyw.

Dokument studium ustala również obszar przestrzeni chronionej, który stanowią wszystkie tereny położone poza obszarem możliwego docelowego zainwestowania, są to tereny rolne i leśne oraz tereny wód otwartych. W obszarze tym studium dopuszcza wyłącznie zabudowę związaną z prowadzoną gospodarką rolną lub leśną (zabudowa zagrodowa).

Studium określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przy czym od czasu uchwalenia dokumentu studium 2010 rok zmieniła się ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Od czasu wykonania poprzedniej Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (2014-2018) nie nastąpiła całościowa zmiana dokumentu. Od 2018r. dokument studium był zmieniany trzykrotnie:

- w 2018 r. – zmiany studium wprowadzone zarządzeniem zastępcze Wojewody Pomorskiego, obejmujące złoża kruszyw naturalnych – wprowadzenie granic udokumentowanych złóż kopalin do dokumentu studium,
- w 2019 r. (Uchwała Nr XV/105/2019 Rady Gminy Sulęczyńno z dnia 14 listopada 2019r.) – zmiany studium w zakresie ujawnienia nowych obszarów z udokumentowanymi złożami kopalin, w ramach tej zmiany studium wprowadzono także aktualizację korytarzy ekologicznych zgodnie z koncepcją korytarzy ekologicznych przyjętą do planu zagospodarowania przestrzennego województwa (2016),
- w 2022 r. (Uchwała nr LII/337/2022 Rady Gminy Sulęczyńno z dnia 30 listopada 2022r.) – zmiany studium w zakresie wprowadzenia 13 nowych terenów inwestycyjnych, w tym w celu umożliwienia projektowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej, usługowej oraz eksploatacji kopalin.

Poprzednie zmiany z 2016 i 2017r. zostały opisane w poprzedniej edycji analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i dotyczyły jedynie powierzchniowej eksploatacji kruszyw.

Każda z powyższych zmian dotyczyła jedynie ściśle określonej problematyki, generalnie pozostawiając pozostałe uwarunkowania i kierunki w wersji niezmienionej względem pierwotnego dokumentu.

W porównaniu z wnioskami z poprzedniej edycji analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (2014-2018) należy zaznaczyć, że zmiana z 2022r. wprowadziła dwie stosunkowo ważne aktualizacje:

- została sporządzona nowa prognoza demograficzna dla Gminy Sulęczyńno do roku 2050, która zostało wprowadzona do dokumentu studium w części kierunków. Prognoza ta wykazała, że w okresie prognozowanym do 2050 r liczba ludności wzrośnie o ok. 19% względem roku 2022,
- został sporządzony bilans terenów zabudowanych dla gminy. W aktualizacji dokumentu studium zawarto wnioski z przeprowadzonego bilansu terenów zabudowanych dla Gminy Sulęczyńno, w zakresie niezbędnym dla przeprowadzenia zmian studium (w aspekcie wprowadzenia 13 nowych terenów inwestycyjnych). W studium zawarto obliczenia dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej, rekreacji indywidualnej oraz usługowej w tym turystyki i rekreacji.

Samo sporządzenie bilansu, uwzględniającego kluczowe funkcje jest bardzo ważne, gdyż pokazuje, czy wydzielenie nowych terenów inwestycyjnych w studium jest możliwe i zasadne. Wnioski z przeprowadzonego bilansu były następujące:

- **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – możliwość przeznaczenia **około 43,9 ha** pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – co przy założeniu wydzielania działek o powierzchni ok. 1000m<sup>2</sup> każda daje możliwość wybudowania **ok. 440 nowych budynków mieszkalnych**,
- **zabudowa rekreacji indywidualnej** – możliwość przeznaczenia **około 45 ha** pod zabudowę rekreacji indywidualnej – co przy założeniu wydzielania działek o powierzchni 1000m<sup>2</sup> daje możliwość wybudowania **ok. 450 nowych budynków rekreacji indywidualnej**,



- **zabudowa usługowa** – występuje zapotrzebowanie na lokalizacje zabudowy usługowej – z uwagi na specyfikę funkcji wyliczenie terenów w hektarach byłoby niezasadne,
- **zabudowa usług turystyki, sportu i rekreacji** – występuje zapotrzebowanie na lokalizację zabudowy usługowej – z uwagi na specyfikę funkcji wyliczenie terenów w ha byłoby niezasadne.

W aktualizacji dokumentu studium z 2022r. wydzielono 13 nowych terenów inwestycyjnych, przy czym tereny nr 5, 6, 11, 12, 13 to tereny przewidziane dla eksploatacji kopaliny w rejonie udokumentowanych złóż kopaliny. Pozostałe tereny to tereny inwestycyjne wraz z orientacyjnymi powierzchniami (nowe tereny inwestycyjne):

- **1)** tereny zabudowy rekreacji indywidualnej lub usług z zakresu turystyki – łącznie obszar ok. 2,5 ha brutto – przyjęto dla rekreacji indywidualnej brutto 1,25 ha, netto (60% pow. brutto) 0,75 ha;
- **2)** tereny zabudowy usługowej z zakresu usług turystyki o charakterze ogólnodostępnym – łącznie ok. 3,5 ha;
- **3)** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej wraz z prowadzeniem agroturystyki w części wschodniej obszaru oraz tereny zabudowy rekreacyjnej – łącznie obszar ok. 15 ha brutto – przyjęto dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (50%) brutto 2 ha, netto (60% pow. brutto) 1,2 ha, tereny zabudowy zagrodowej ok. 2 ha, tereny rekreacji indywidualnej brutto 11 ha, netto (60% pow. brutto),
- **4)** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych i tereny zieleni ogólnodostępnej – łącznie powierzchnia brutto 1,3 ha – przyjęto netto (60% pow. brutto) – 0,8 ha,
- **7)** funkcje gospodarcze oraz tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne,
- **8)** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych i tereny zieleni ogólnodostępnej – łącznie powierzchnia brutto 15 ha, przyjęto dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (70%) – brutto 10,5 ha, netto (60% pow. brutto) – ok. 6,5 ha,
- **9)** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej wraz z prowadzeniem agroturystyki w części północnej lub zabudowy usługowej z zakresu usług turystyki i rekreacji oraz usług sportu – łącznie brutto ok. 5 ha, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto brutto ok. 1,5 ha, netto (ok. 60% pow. brutto) – ok. 1 ha,
- **10)** tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej (mieszkaniowej, usługowej oraz zagrodowej) o powierzchni łącznie ok. 65 ha, przyjęto – tereny usługowe (zabudowa usług komercyjnych) 33 ha, zabudowa mieszkaniowa (50%) – brutto 16 ha, netto (60% pow. brutto) ok. 9,5 ha.

**Powyższe obliczenia poczyniono orientacyjnie dla potrzeb bilansowania terenów zabudowy - zmiana studium nie zawiera danych na temat powierzchni poszczególnych funkcji w obszarze wydzielonych terenów inwestycyjnych. Określi to każdorazowo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzany dla tych obszarów.**

Z przeprowadzonych powyżej wyliczeń wynika, iż możliwe i zasadne, biorąc pod uwagę potrzeby gminy, jest wskazywanie w studium nowych terenów inwestycyjnych, w tym:

- **dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** zmiana studium z 2022r. przeznaczają około 19 ha powierzchni netto, zaś wg wyliczonego w bilansie zapotrzebowania, możliwe jest wyznaczenie w studium około 44 ha nowych terenów inwestycyjnych na ten cel. **Możliwe jest zatem wyznaczenie dodatkowo 25 ha nowych terenów inwestycyjnych w kolejnych fragmentarycznych zmianach studium lub w aktualizacji całego dokumentu;**
- **dla zabudowy rekreacji indywidualnej** zmiana studium z 2022r. przeznaczają około 7 ha powierzchni netto, zaś wg wyliczonego w bilansie zapotrzebowania, możliwe jest wyznaczenie w studium około 45 ha nowych terenów inwestycyjnych na ten cel. **Możliwe**

**jest zatem wyznaczenie dodatkowo 38 ha nowych terenów inwestycyjnych w kolejnych fragmentarycznych zmianach studium lub w aktualizacji całego dokumentu;**

Oprócz przytoczonych powyżej dwóch ważnych aktualizacji dokumentu studium, został on również uzupełniony w części uwarunkowań jak i kierunków o udokumentowane złoża kopalin i tereny górnicze.

Nadmienić również należy, że wprowadzenie nowych 13 terenów inwestycyjnych było odpowiedzią na konkretne wnioski inwestorów oraz plany gminy. Kierunki rozwoju poszczególnych miejscowości oraz wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych bądź rezygnacja z już wyznaczonych powinna zostać przeprowadzona całościowo i kompleksowo z uwzględnieniem ruchów inwestycyjnych związanych z wydawaniem decyzji warunków zabudowy. Dla wyznaczonych w studium nowych terenów inwestycyjnych częściowo podjęto już uchwały wszczynające opracowanie planów miejscowych (teren zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w Sulęczynie). Większość jednak jest przewidywana do realizacji w najbliższych latach. Liczne uchwalone plany miejscowe na terenie gminy (od czasu poprzedniej edycji analizy) dotyczyły w szczególności terenów eksploatacji kruszyw naturalnych oraz głównie niewielkich, fragmentarycznych zmian już obowiązujących planów miejscowych. Plany te bez niewielkich wyjątków nie uwzględniały terenów inwestycyjnych wyznaczonych w dokumencie studium.

Z uwagi na powyższe przyjęć można, iż podstawowe kierunki polityki przestrzennej dla całej gminy zostały zdecydowane w 2010r. – od uchwalenia dokumentu minęło już prawie 13 lat, zmianie uległy liczne uwarunkowania oraz przepisy prawa.

W związku z powyższym dokument studium wymaga całościowej aktualizacji z uwzględnieniem w szczególności:

- weryfikacji kierunków rozwoju gminy – wyznaczania nowych terenów inwestycyjnych głównie na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy rekreacji indywidualnej, z uwzględnieniem ruchu inwestycyjnego, wyrażonego poprzez wydawane decyzje warunków zabudowy,
- aktualizacji zasięgów, nazewnictwa oraz ustaleń obszarowych form ochrony przyrody,
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków z uwagi na zmianę ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz w związku z uchwaleniem nowej gminnej ewidencji zabytków – ustalenia obecnie obowiązującego studium w całości są nieaktualne,
- kierunków rozwoju infrastruktury komunikacyjnej, które należy uaktualnić o nowy przebieg tras rowerowych, trasy kajakowe oraz planowaną infrastrukturę z nimi związaną (wg Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego) oraz uzupełnić o ewentualne nowe drogi gminne (przyjęte od czasu uchwalenia obowiązującego dokumentu studium),
- aktualizacja terenów szczególnego zagrożenia powodzią w związku ze zmianą ustawy prawo wodne oraz odgórnym wyznaczeniem tych obszarów.

Ponadto przesłanki do aktualizacji/zmiany dokumentu studium stanowią zagadnienia, które wynikają ze zmienionej treści ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i dotyczą w szczególności:

1. w zakresie uwarunkowań - art.10 ust.1:

- pkt.5: warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem – przy aktualizacji dokumentu Studium ewentualne wprowadzenie zapisów dotyczących zapewnienia dostępności zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego;

2. uwzględnienie rekomendacji i wniosków oraz granic krajobrazów priorytetowych wynikających z audytu krajobrazowego – zagadnienia do uzupełnienia po sporządzeniu audytu krajobrazowego województwa (planowane zakończenie prac nad audytem – 2023 lub nawet 2024<sup>1</sup>);
3. w zakresie energetyki odnawialnej – zmiana brzmienia art.10 ust.2a (w części dotyczącej kierunków zagospodarowania przestrzennego) - na etapie sporządzania dokumentu Studium zapis miał brzmienie „Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie”;

Obecnie brzmienie ust.2a jest następujące

„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, z wyłączeniem:

1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne;

2) urządzeń innych niż wolnostojące.”

Niezależnie od powyższych przesłanek czy rekomendacji aktualizacja bądź zmiana dokumentu studium może nastąpić w związku ze zmianą potrzeb czy możliwości rozwojowych gminy, np. na skutek uwzględnienia złożonych wniosków.

Jak wspomniano wcześniej **z formalnego punktu widzenia studium wymaga aktualizacji**, przy czym nie zachodzi dla gminy obowiązek wynikający z przepisów prawa, o którym mowa w art. 33 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto, z uwagi na toczący się proces legislacyjny i planowane wprowadzenie w miejsce dokumentu studium planu ogólnego, powyższe kwestie prawdopodobnie zostaną zaktualizowane na etapie tworzenia tego planu.

Nie mniej jednak w przypadku ważnych potrzeb zmian w zakresie polityki przestrzennej gminy zasadnym jest przystąpienie do prac projektowych. Rada Gminy przystąpiła do opracowania kolejnych zmian dokumentu studium Uchwała nr LXI/388/2023 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 18 maja 2023r. Procedowane zmiany dokumentu obejmują następujące fragmenty gminy

- obszar 1 – Sulęczyno – część działki ewidencyjnej nr 189/5 – przeznaczenie pod teren cmentarza,
- obszar 2 – Kłodno – dz. nr 16/2, 16/5, 16/6 – tereny usługowo – przemysłowe,
- obszar 3 – Sulęczyno dz. nr 305/7 – usługi oświaty,
- obszar 4 – fragment miejscowości Sulęczyno – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, udokumentowane złoża kopalin,
- obszar 5 – fragment obrębu Żakowo – tereny zabudowy rekreacyjnej,
- obszar 6 – Augustowo – obręb Mściszewice – tereny zabudowy rekreacyjnej, tereny rolne z zabudową zagrodową,
- obszar 7 – część miejscowości Węsiory – tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny rolne z zabudową zagrodową i tereny usługowe,

---

<sup>1</sup> Ze względu na nowe rozporządzenie dotyczące sporządzania audytu krajobrazowego terminy zakończenia prac nad dokumentem dla województwa pomorskiego mogą ulec przesunięciu

- obszar 8 – fragment miejscowości Widna Góra, obręb Podjazzy – tereny zabudowy rekreacyjnej,
- obszar 9 – położony w obrębie Mściszewice (część ul. Szkolnej i ul. Leśnej) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny rolne z zabudową zagrodową.

Tereny te zostały również wskazane na załączniku graficznym nr 1. Przyjęcie powyżej opisanej, procedowanej zmiany studium jest ważne oraz pilne w kontekście planowanych, znacznych zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zakładana jest możliwość kontynuacji prac nad zmianą studium pod warunkiem skierowania projektu dokumentu do uzgodnień i opiniowania przed dniem wejścia w życie nowych przepisów prawa).

### 3.5. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Obecnie w gminie Sulęczyno obowiązuje 76 planów miejscowych (stan na 04.2022r), w tym 24 planów uchwalonych po 04.2018 r. – od czasu sporządzenia poprzedniej edycji analizy. Dla czytelności opracowania w tabeli poniżej zawarto zarówno plany sporządzone do 04.2018r. jak i po tej dacie (czyli w okresie obecnie analizowanym).

Tabela 4 Zestawienie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – stan na 04.2023 r.

L.p	Nazwa planu	Funkcja wiodąca	Powierzchnia objęta planem [ha]	Nr i data uchwały Rady Gminy	Data ogłoszenia w Dz. Urz.	Nr/pozycja Dziennika Urzędowego	UWAGI
<i>miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze gminy Sulęczyno wykonane na podstawie nieobowiązującej już Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, z późn. zm.)</i>							
1	Zmiana do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno	Zmiana lokalizacji projektowanej wiejskiej oczyszczalni ścieków z terenu oznaczonego symbolem 11.17 NO na teren działek nr 93/1 i 92/1 (Sulęczyno)	0,9	XVI/90/96 29.03.1996r	09.10.1996r.	40/96	
2	Zmiana do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno	Tereny zabudowy mieszkaniowej Tereny zabudowy letniskowej Tereny rzemiosła produkcyjnego Teren pod lokalizację małej elektrowni	17,58	XXXI/163/97 23.10.1997r.	02.01.1998r.	1/1	częściowo nie obowiązuje – dla fragmentu obowiązuje: Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno obejmującego działki nr 13/17, 15/1-15/11 - poz. 51 w tabeli
3	Zmiana do miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego zespołu letnisk indywidualnych w Podjazdach, gminy Sulęczyno	Tereny rekreacji indywidualnej	1,743	XXXI/164/97 23.10.1997r.	26.03.1998r.	12/41	
4	Zmiana do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno fragmentu wsi Węsiory	Tereny zabudowy letniskowej	0,25	III/23/98 16.12.1998r.	26.02.1999r.	11/34	
5	Zmiana do miejscowego planu	Tereny zabudowy letniskowej	1,05	XXXVII/207/98 19.06.1998r.	23.10.1998r.	71/359	

	ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno wsi Podjazy						
6	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Borek, Kistowo, Żakowo, Kłodno, Podjazy, Mściszewice, Węsiory, Zdunowie, Sulęczyno w gminie Sulęczyno	Tereny zabudowy letniskowej Tereny zabudowy mieszkaniowej Tereny pod zalesienie	43,7908	XXI/214/2001 29.08.2001r.	24.10.2001r.	83/1037	częściowo nie obowiązuje – dla fragmentu obowiązuje: UCHWAŁA NR XXXIX/308/2018 RADY GMINY SULĘCZYNO z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Zdunowice, gmina Sulęczyno – poz. 50 w tabeli
7	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Sulęczyno	Tereny działalności produkcyjnej Tereny zieleni produkcyjnej Tereny zabudowy mieszkaniowej Wolnostojącej lub bliźniaczej	1,499	XXI/225/2001 14.11.2001r.	30.04.2002r.	27/675	
8	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Sulęczyno tzw. „Osiedle za pocztą”	Tereny zabudowy mieszkaniowej Tereny zabudowy letniskowej Zabudowa gospodarcza i garaże Usługi sportu, zieleni urządzona, zieleńce i skwery Zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii i rzemiosła, przetwórstwa, zabudowa produkcyjna, magazyny, składy Parking, miejsce zbiorowego gromadzenia odpadów Zabudowa usługowa z zakresu rekreacji i wypoczynku, gastronomii lub usługi sportu, parking	33,38	XXII/239/2001 21.12.2001r.	30.08.2002r.	57/1347	
9	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Sulęczyno we wsi Kistowo	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,1773	VI/63/2003 23.04.2003r.	22.08.2003r.	98/1754	
10	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Węsiory w gminie Sulęczyno	Zabudowa usługowa i rzemieślnicza towarzysząca zabudowy mieszkaniowej Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej letniskowej Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	12,5396	XXVI/273/2002 24.08.2002r.	30.12.2002r.	98/2595	
11	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,1919	XXV/264/2002 19.06.2002r.	03.12.2002r.	81/1749	

	fragmentu obrębu geodezyjnego Sucha w gminie Sulęczyno						
12	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminie Sulęczyno	Tereny pod zalesienie Teren na cele gospodarki leśnej lub użytkowanie rolnicze	288,83	XXV/261/2002 29.06.2002r.	03.12.2002r.	81/1771	Częściowo nie obowiązuje – dla fragmentu obowiązuje: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Żakowo w gminie Sulęczyno – poz 20 w tabeli
13	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Mściszewice w gminie Sulęczyno	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Zabudowa handlowo-usługowa i rzemieślnicza Usługi sportu i rekreacji, zieleń parkowa Tereny zabudowy letniskowej	11,8391	XXVI/270/2002 21.08.2002r.	03.12.2002r.	81/1772	
14	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragmenty obrębu geodezyjnego Kistowo w gminie Sulęczyno	Tereny zabudowy mieszkaniowej Tereny zabudowy letniskowej Tereny zabudowy produkcyjnej	27,6557	XXV/263/2002 29.06.2002	04.12.2002r.	82/1777	
15	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragmenty obrębu geodezyjnego Sulęczyno w gminie Sulęczyno	Tereny zabudowy mieszkaniowej Tereny zabudowy letniskowej Tereny zabudowy produkcyjnej Tereny lokalizacji obiektów funkcji Usługowych i rzemieślniczych	22,0274	XXVI/272/2002 21.08.2002r.	04.12.2002r.	82/1778	
16	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Kłodno w gminie Sulęczyno	Tereny zabudowy mieszkaniowej Jednorodzinnej Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej letniskowej	9,1397	XXVII/281/2002 20.10.2002r.	31.12.2002r.	99/2613	
17	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Zdunowice w gminie Sulęczyno	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej letniskowej	5,5284	XXVII/282/2002 10.10.2002r.	31.12.2002r.	99/2614	
18	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Żakowo w gminie Sulęczyno	Tereny gospodarki leśnej	3,4122	XXVI/283/2002 10.10.2002r.	31.12.2002r.	99/2615	
19	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Podjazy w gminie Sulęczyno	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Tereny Zieleni parkowej Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej letniskowej	18,9823	XXVI/271/2002 21.08.2002r.	15.01.2003r.	8/78	Częściowo nie obowiązuje – dla fragmentu obowiązuje: UCHWAŁA NR XXXIX/307/2018 RADY GMINY SULĘCZYNO z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Podjazy, gmina Sulęczyno, w

							części dotyczącej terenu działki nr 63/7 – poz. 48 w tabeli
20	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Żakowo w gminie Sulęczyno	Tereny zabudowy mieszkaniowej Jednorodzinnej Tereny pod zalesienie Tereny zabudowy mieszkaniowej Jednorodzinnej wolno stojącej Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej letniskowej	20,3259	XXVI/274/2002 21.08.2002r.	15.01.2003r.	8/79	
21	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Bukowa Góra w gminie Sulęczyno	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej letniskowej	3,3658	XXV/262/2002 19.06.2002r.	17.01.2003r.	9/97	
22	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Borek w gminie Sulęczyno	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Tereny lokalizacji obiektów sakralnych Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej letniskowej Użytkowanie leśne Użytkowanie rolne Kąpielisko lub przystań turystyki wodnej	13,3376	VI/60/2003 23.04.2003r.	29.07.2003r.	91/1591	Częściowo nie obowiązuje – dla fragmentu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Borek, gmina Sulęczyno – poz. 34 w tabeli
23	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Sulęczyno we wsi Podjazdy	Tereny zabudowy letniskowej	3,77	VII/64/2003 23.04.2003r.	29.07.2003r.	91/1592	
24	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Sulęczyno we wsi Sulęczyno	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,86	VI/67/2003 23.04.2003r.	12.08.2003r.	95/1677	
25	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Sulęczyno we wsi Borek	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,3613	VI/61/2003 23.04.2003r.	14.07.2003r.	87/1514	
26	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Sulęczyno we wsi Kistowo	Tereny zabudowy letniskowej	0,2502	VI/62/2003 23.04.2003r.	22.08.2003r.	98/1753	
27	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,98	VI/65/2003 23.04.2003r.	02.11.2003r.	133/2339	

	przestrzennego fragmentu Gminy Sulęczyno we wsi Podjazy						
28	Uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Sulęczyno dot. terenu działki nr 60/2 we wsi Sulęczyno	Tereny zabudowy letniskowej	1,08	VI/66/2003 23.04.2003r.	17.11.2003r.	133/2340	
29	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Podjazy	Teren zabudowy letniskowej	2,10	VII/76/2003 27.08.2003r.	02.11.2003r.	133/2365	
<i>miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze gminy Sulęczyno wykonane na podstawie obowiązującej Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 poz. 977)</i>							
30	Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Kistowo w gminie Sulęczyno	Tereny rekreacji indywidualnej	0,681	XI/89/2008 26.03.2008r.	04.08.2008r.	86/2233	Częściowo nie obowiązuje – dla fragmentu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Kistowo w gminie Sulęczyno – poz. 30 w tabeli
31	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Kistowo w gminie Sulęczyno	Tereny zabudowy letniskowej	0,0183	XI/86/2008 26.03.2008r.	04.08.2008r.	86/2236	
31	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Podjazy w gminie Sulęczyno	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	9,19	XI/88/2008 26.03.2008r.	04.08.2008r.	86/2234	
32	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Kłodno w gminie Sulęczyno	Tereny zabudowy letniskowej	1,68	XI/87/2008 26.03.2008r.	04.08.2008r.	86/2235	
34	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Borek w gminie Sulęczyno	Tereny zabudowy letniskowej	0,26	XI/85/2008 26.03.2008r.	04.08.2008r.	86/2237	
35	Uchwalenie zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Borek, gmina Sulęczyno	Tereny jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej – letniskowej Tereny leśne lub rolne	6,94	VII/48/2011 20.06.2011r.	10.02.2012r.	611	
36	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Zdunowice, gmina Sulęczyno	Teren zabudowy rekreacji pobytowej Teren lasu	3,44	VII/49/2011 20.06.2011r.	13.02.2012r.	639	
37	Uchwalenie	Tereny ośrodka	2,30	XIV/124/2012	05.06.2012r.	1946	



	miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Sulęczyno	wypoczynkowego i kąpieliska gminnego		25.05.2012r.			
38	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Węsiory w obrębie geodezyjnym Węsiory, gmina Sulęczyno	Tereny zakładu górniczego Tereny lasów Tereny rolnicze	43,74	XXII/202/2013 20.06.2013r.	21.08.2013r.	3187	
39	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sulęczyno obejmującego części działek ewidencyjnych nr 3183/9, 3189/10 – Ośrodek „Leśny Dwór” w gminie Sulęczyno	Teren zabudowy usługowej z zielenią urządzoną Teren usług sportu i rekreacji Teren usług sportu i rekreacji z zielenią parkową Teren zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem leśnym	2.86	XXIX/256/2014 31.03.2014r.	23.04.2014r.	1656	
40	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania części miejscowości Mściszewice i Skoczkowo w obrębie geodezyjnym Mściszewice	Tereny upraw polowych Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Teren zabudowy letniskowej Teren zabudowy usługowej: baza Ochotniczej straży pożarnej, zabudowa usługowa z zakresu administracji i służb ratunkowo-porządkowych Teren zabudowy mieszkaniowousługowej Tereny sportu i rekreacji Tereny usługowe - obszary i obiekty kultu religijnego Tereny usługowe – usługi oświaty i wychowania Tereny zabudowy produkcyjno – usługowej Tereny lasów Tereny zieleni urządzonej Cmentarz	ok. 240,00	II/12/2014 12.12.2014r.	22.01.2015r.	180	
41	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina	Teren zabudowy rekreacyjnej Teren zieleni krajobrazowej	3,33	XVIII/150/2016 13.06.2016r.	22.08.2016r.	3013	

	Sulęczyno obejmującego działki nr 13/17, 15/1-15/11						
42	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno obejmującego działki nr 60/11-60/16	Teren zabudowy rekreacyjnej	1,04	XVIII/151/2016 13.06.2016r.	07.07.2016r.	2389	
43	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno obejmującego działki nr 186/19, 186/20, 186/21, 186/22	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,53	XVIII/152/2016 13.06.2016r.	22.08.2016r.	3013	
44	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno obejmującego działki nr 820/1-820/15	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,34	XVIII/153/2016 13.06.2016r.	07.07.2016r.	2390	
45	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania dla działki nr 53/15 w obrębie ewidencyjnym Sulęczyno	Teren pod powierzchnią eksploatację kruszyw	2,0012	XXVII/204/2017 09.03.2017r.	28.04.2017r.	1510	
46	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu działki 63/2 w obrębie ewidencyjnym Żakowo	Teren pod powierzchnią eksploatację kruszyw	9,73	XXVII/205/2017 09.03.2017r.	04.05.2017r.	1554	
47	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Borek, gmina Sulęczyno	Teren zabudowy rekreacji indywidualnej Teren zieleni urządzonej	6,25	XXXII/242/2017 10.08.2017r.	18.09.2017r.	3266	
48	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Teren zieleni urządzonej Teren zieleni urządzonej z parkingami	6,39	XXXII/244/2017 10.08.2017r.	25.09.2017r.	3316	

	Węsiory, gmina Sulęczyno obejmującego działki nr 223/3, 230, 231, 232, 233, 234, 235	ogólnodostępnymi Teren zabudowy usługowej z zakresu usług turystyki i/lub zabudowa rekreacji indywidualnej					
49	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Kłodno, gmina Sulęczyno obejmującego działki nr 71/47, 71/48, 71/52, 71/53, 71/54, 71/55, 71/56	Teren zabudowy rekreacji indywidualnej	0,54	XXXII/243/2017 10.08.2017r.	25.09.2017r.	3347	
50	UCHWAŁA NR XXXIX/306/2018 RADY GMINY SULECZYNO z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno obejmującego działki nr 157/5, 157/8, 157/9	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	5,1320	XXXIX/306/2018 26.03.2018r			
51	UCHWAŁA NR XXXIX/307/2018 RADY GMINY SULECZYNO z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Podjazy, gmina Sulęczyno, w części dotyczącej terenu działki nr 63/7	Teren zabudowy rekreacyjnej	0,3417	XXXIX/307/2018 26.03.2018r.			
52	UCHWAŁA NR XXXIX/308/2018 RADY GMINY SULECZYNO z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Zdunowice, gmina Sulęczyno	Teren zabudowy rekreacyjnej	1,6071	XXXIX/308/2018 26.03.2018r.			

**Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone po 15.04.2018r. – od czasu wykonania poprzedniej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym**

53	UCHWAŁA NR XL/313/2018 z dnia 24.04.2018r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Węsiory w obrębie geodezyjnym Węsiory, gmina Sulęczyno	Teren wydobycia kruszyw naturalnych	1,9 ha	XL/313/2018 24.04.2018r.	29.06.2018r.	2018 poz.2388	
54	UCHWAŁA XLII/329/2018 z dnia 2018-06-26 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno obejmującego część działki nr 3181/16	Usługi sportu i rekreacji	0,79 ha	XLII/329/2018 26.06.2018r.	20.08.2018r.	2018 poz. 3326	
55	UCHWAŁA IV/20/2018 z dnia 2018-12-27 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Podjazdy, gmina Sulęczyno	Zabudowa rekreacji indywidualnej	3,15 ha	IV/20/2018 27.12.2018r.	11.02.2019r.	2019 poz. 714	
56	UCHWAŁA VII/43/2019 z dnia 2019-03-26 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno dla terenu działek nr 71/4, 100/2, części działki nr 100/3 i dla terenu działek nr 164/1, 164/2, 164/3, 164/4, 164/5	Zabudowa usług sportu i rekreacji oraz tereny lasów	2,98 ha	VII/43/2019 26.03.2019r.	09.05.2019r.	2019 poz.2182	Teren ZL – zmiana dotychczas uchwalonego planu
57	UCHWAŁA VII/44/2019 z dnia 2019-03-26 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zainwestowania fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno w części dotyczącej terenu	Zabudowa mieszkaniowa	0,76 ha	VII/44/2019 26.03.2019r.	06.05.2019r.	2019 poz. 2137	Zmiana dotychczas obowiązującego planu

	działek 40/9, 40/10, 40/11, 40/12, 40/13						
58	UCHWAŁA VII/46/2019 z dnia 2019-03-26 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Sulęczyno, gmina Sulęczyno w części dotyczącej terenu części działki nr 827 i działek nr 339/15 i 339/28	Zabudowa mieszkaniowa, droga	1,01 ha	VII/46/2019 26.03.2019r.	09.05.2019r.	2019 poz.2183	Zmiana dotychczas obowiązującego planu
59	UCHWAŁA VII/47/2019 z dnia 2019-03-26 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Zdunowice, gmina Sulęczyno w części dotyczącej terenu działek nr 127/19, 127/20, 127/21, 127/22, 127/23	Zabudowa rekreacji indywidualnej	0,45 ha	VII/47/2019 26.03.2019r.	07.06.2019r.	2019 poz. 2815	Zmiana dotychczas obowiązującego planu
60	UCHWAŁA X/64/2019 z dnia 2019-05-29 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny działek ewidencyjnych nr 75/2, 20,21 oraz części dz. nr 74 i 19 w obrębie ewidencyjnym Bukowa Góra, gmina Sulęczyno	Tereny eksploatacji kruszywa naturalnego	7,25 ha	X/64/2019 29.05.2019r.	30.07.2019r.	2019 poz.3604	
61	UCHWAŁA XII/82/2019 z dnia 2019-08-20 w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulęczyno dla dz. nr 75/1 położonej w obrębie ewidencyjnym Bukowa Góra oraz dz. nr 134/7 położonej w obrębie ewidencyjnym Sucha	Tereny eksploatacji kruszywa naturalnego	14,87 ha	XII/82/2019 20.08.2019r.	19.09.2019r.	2019 poz. 4108	
62	UCHWAŁA XIV/98/2019 z dnia 2019-10-25 w sprawie uchwalenia miejscowego planu	Tereny eksploatacji kruszywa naturalnego, tereny do zalesienia, tereny rolne	8,16 ha	XIV/98/2019 25.10.2019r.	05.12.2019r.	2019 poz. 5503	

	zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulęcyno dla dz. nr 138/1, 138/2, 146/2, 147/3, 148 położonych w obrębie ewidencyjnym Sulęcyno, części dz. nr 71/22 położonej w obrębie ewidencyjnym Żakowo, gmina Sulęcyno						
63	UCHWAŁA XVII/108/2019 z dnia 2019-12-12 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulęcyno fragmentu obrębu geodezyjnego Mściszewice w części dotyczącej terenu działek nr 45/35, 45/36, 45/37, 45/38	Tereny rekreacji indywidualnej	0,41 ha	XVII/108/2019 12.12.2019r.	20.01.2020r.	2020 poz. 587	Zmiana dotychczas obowiązującego planu
64	UCHWAŁA XVII/109/2019 z dnia 2019-12-12 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulęcyno fragmentu obrębu geodezyjnego Podjazzy w części dotyczącej tereny działek nr 51/1, 51/2, 51/3, 51/4, 51/5, 51/6, 51/7, 51/8, 51/9, 51/10, 51/11, 51/12, 51/13, 51/14, 51/1	Tereny rekreacji indywidualnej	2,67 ha	XVII/109/2019 12.12.2019r.	21.01.2020r.	2020 poz. 644	Zmiana dotychczas obowiązującego planu
65	UCHWAŁA XXV/159/2020 z dnia 2020-08-03 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr 23/10, 44/1 i 44/2 w obrębie ewidencyjnym Sulęcyno, gmina Sulęcyno	Tereny eksploatacji kruszywa naturalnego	15,14 ha	XXV/159/2020 03.08.2020r.	14.09.2020r.	2020 poz. 3867	
66	UCHWAŁA XXXIV/213/2021 z dnia 2021-05-26 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulęcyno obrębu Sulęcyno	Tereny usług	0,19 ha	XXXIV/213/2021 26.05.2021r.	01.07.2021r.	2021 poz. 2486	

	dotyczącego części działek nr 147/4, 147/3						
67	UCHWAŁA XXXV/223/2021 z dnia 2021-06-28 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno w części dotyczącej terenu działki nr 3183/19	Tereny usług i zabudowy mieszkaniowej	0,31 ha	XXXV/223/2021 28.06.2021r.	05.08.2021r.	2021 poz. 3031	Zmiana dotychczas obowiązującego planu
68	Uchwała XXXV/224/2021 z dnia 2021-06-28 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Zakowo, gmina Sulęczyno	Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej	9,27 ha	XXXV/224/2021 28.06.2021r.	05.08.2021r.	2021 poz. 3032	
69	UCHWAŁA XLVIII/311/2022 z dnia 2022-07-14 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno w części dotyczącej terenu działki nr ewidencyjny 57	Teren eksploatacji kruszywa naturalnego	3,82 ha	XLVIII/311/2022 2 14.07.2022r.	18.08.2022r.	2022 poz. 3178	
70	XLVIII/312/2022 z dnia 2022-07-14 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr II/12/2014 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 12 grudnia 2014 roku w obszarze dotyczącym działek nr 462/3, 942/15, 942/16, 43/1, 1048/2 położonych w obrębie Mściszewice, gmina Sulęczyno	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,06 ha	XLVIII/312/2022 2 14.07.2022r.	18.08.2022r.	2022 poz. 3182	Zmiana dotychczas obowiązującego planu
71	Uchwała XLIX/321/2022 z dnia 2022-08-25 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0.09 ha	XLIX/321/2022 25.08.2022r.	06.10.2022r.	2022 poz. 3641	Zmiana dotychczas obowiązującego planu

	przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr II/12/2014 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 12 grudnia 2014 roku w obszarze dotyczącym działki nr 698/3 położonej w obrębie Mściszewice, gmina Sulęczyno						
72	Uchwała XLIX/322/2022 z dnia 2022-08-25 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXV/261/2002 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 19 czerwca 2002 roku w obszarze dotyczącym części działki nr 84/6 położonej w obrębie Bukowa Góra, gmina Sulęczyno	Teren rolny i zabudowy zagrodowej	6,95 ha	XLIX/322/2022 25.08.2022r.	06.10.2022r.	2022 poz. 3642	Zmiana dotychczas obowiązującego planu
73	Uchwała L/327/2022 z dnia 2022-09-28 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Węsiory, gmina Sulęczyno obejmującego działki nr 353/2-353/27	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,66ha	L/327/2022 28.09.2022r.	08.11.2022r.	2022 poz. 4046	Zmiana dotychczas obowiązującego planu
74	Uchwała LII/335/2022 z dnia 2022-11-30 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Podjazy, gmina Sulęczyno	Teren zabudowy rekreacji indywidualnej	3,39 ha	LII/335/2022 30.11.2022r.	18.01.2023r.	2023 poz. 227	
75	Uchwała LII/336/2022 z dnia 2022-11-30 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu działki nr 44/5 w obrębie ewidencyjnym Żakowo, gmina Sulęczyno	Teren eksploatacji kruszywa naturalnego	4,0 ha	LII/336/2022 30.11.2022r.	30.01.2023r.	2023 poz. 544	
76	Uchwała nr LVII/366/2023 z dnia 28.02.2023r. w	Tereny usług turystyki, tereny lasów	3,84 ha	LVII/366/2023 z dnia 28.02.2023r.	28.03.2023r.	2023 poz. 1506	



<p>sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kistowo, gmina Sulęczyno</p>						
<b>Uchwały uchylone</b>						
<p>Uchylenie uchwały nr XXV/261/2002 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 19 czerwca 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragmenty gminy Sulęczyno w części dotyczącej działki nr 48 położonej w obrębie geodezyjnym Żakowo oraz działki nr 183 położonej w obrębie geodezyjnym Kistowo, gmina Sulęczyno</p>	<p>uchylenie</p>	<p>Dz. 48 – 15,25, Dz. nr 183 – 7,95 Σ 23,2</p>	<p>XXXII/245/2017 10.08.2017r.</p>	<p>25.09.2017r.</p>	<p>3317</p>	

\*numeracja zgodna z oznaczeniem na załączniku graficznym nr 1

Na załączniku graficznym nr 1 przedstawiono granice obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wyróżnieniem planów uchwalonych od czasu sporządzenia poprzedniej edycji analizy.

Obowiązujące plany miejscowe sporządzone były w różnych latach, wg dwóch różnych uregulowań prawnych: wg ustawy z 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym i od 11 lipca 2003 r. wg ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Niektóre stare plany miejscowe stanowią wręcz zmiany do obowiązującego wówczas miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy (opracowanie w skali 1:10000). Mają zatem zróżnicowany zakres ustaleń oraz bardzo różną formę części graficznej - rysunków planu. Na ogół są wykonane w skalach 1:1000 lub 1:2000 (większe obszary). Zakres ustaleń takich planów nie zawiera wprost ustaleń jakie są obecnie wymagane dla planów miejscowych. Część z nich może być nieaktualna lub w praktyce kłopotliwa do obecnego stosowania co widać po konieczności ich zmian – w okresie obecnie analizowanym uchwalonych 11 planów miejscowych stanowiło zmiany całościowe lub częściowe planów dotychczas obowiązujących, w szczególności uchwalonych przed 2003r.

W okresie opracowania poprzedniej Analizy pokrycie planistyczne gminy wynosiło ok. 8 % powierzchni gminy (plany obowiązywały dla powierzchni około 1070,2 ha). W okresie od 04.2018r. do 04.2023r. uchwalono plany miejscowe dla terenów o powierzchni ok. 97,1 ha, przy czym 11 planów stanowiło zmiany planów dotychczas obowiązujących (powierzchnia ok. 21,4 ha). W związku z powyższym wyliczyć należy, że pokrycie planami miejscowymi Gminy Sulęczyno wzrosło o ok. 75, 7 ha. Obecne pokrycie planami miejscowymi Gminy Sulęczyno wynosi zatem ok. 9%. (powierzchnia ok. 1145,9ha), zatem wzrost pokrycia, pomimo dużej ilości uchwalonych planów jest niewielki i wynosi około 1%. Ponadto dla nowych terenów inwestycyjnych uchwalono jedynie 6 planów o łącznej powierzchni 20,6 ha. Pozostałe 55 ha to powierzchnia planów uchwalonych dla terenów wydobywania kruszyw naturalnych (7 planów).

W związku z powyższym stwierdza się, że sytuacja planistyczna gminy jest niezbyt korzystna i o wiele gorsza niż przeciętna w województwie. Tylko miejscowość Mściszewice jest w całości objęta planem miejscowym. Pozostałe duże miejscowości, w tym Węsiory oraz Sulęczyno (wskazane już w dokumencie studium do objęcia planami) posiadają tylko nieliczne fragmenty objęte planami miejscowymi. Z uwagi na dużą presję inwestycyjną wyrażoną wydawanymi decyzjami warunków zabudowy jak i pozwoleniami na budowę (opisane szczegółowo w pkt 4 konieczne byłoby objęcie przynajmniej tych dwóch miejscowości całościowymi planami miejscowymi z buforem dla terenów rolnych z zakazem zabudowy. Jest to znaczące z uwagi na konieczność ograniczenia rozwoju zabudowy (zespołów zabudowy głównie o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej) lokalizowanych wzdłuż głównych dróg w niewielkim oddaleniu od istniejącej struktury na mocy wydawanych decyzji warunków zabudowy.

Ponadto w obszarze gminy występuje szereg terenów, na których dynamicznie rozwija się zabudowa, co obrazuje ilość wydawanych decyzji warunków zabudowy jak i pozwoleń na budowę. Często są to tereny poza wyznaczonymi w studium nowymi terenami inwestycyjnymi oraz terenami w granicach docelowego, możliwego zainwestowania. Tereny te zostały opisane w pkt 4. Zasadne byłoby rozważenie wprowadzenia zmian w dokumencie studium (z wyznaczeniem kierunków zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych terenów problemowych) oraz w miarę możliwości szybkie uchwalenie planów miejscowych celem zapobieżenia przed niekontrolowanym rozlewem zabudowy.

Zmiana studium z 2022r. wyodrębniająca 13 nowych terenów inwestycyjnych, była procedowana w celu uwzględnienia konkretnych wniosków gminy jak i inwestorów prywatnych. Celem tej zmiany było również dalsze procedowanie planów miejscowych na wyodrębnionych w studium nowych terenach. Od uchwalenia tej zmiany minął rok a dla jednego terenu inwestycyjnego (oznaczonego numerem 2) udało się uchwalić plan miejscowy. Dla terenu oznaczonego numerem 8 w Sulęczynie została wszczęta procedura opracowania planu – uchwała nr XLIII/263/2021 z dnia 30 grudnia 2021r. – plan jest w trakcie procedowania. Dla pozostałych 11 wyznaczonych w studium nowych terenów inwestycyjnych nie podjęto dotychczas uchwał wszczynających procedurę uchwalenia planu. Rekomenduje się, aby tereny te były priorytetowe dla sporządzenia planów miejscowych a nie zostały jedynie kierunkiem polityki przestrzennej wyznaczonym w studium. Oprócz procedowanego planu dla miejscowości Sulęczyno, Gmina Sulęczyno przystąpiła do opracowania dwóch planów miejscowych – podjęto uchwałę nr XLV/284/2022 z 31 marca 2022r. (w obszarze obrębu Węsiory – dla terenów wydobywania kruszyw naturalnych) oraz uchwałę nr XLV/283/2022 z dnia 31 marca 2022r. (w obszarze obrębu Kłodno – zmiana obowiązującego planu miejscowego).

## **4 Wydane decyzje o warunkach zabudowy i o lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Po utracie ważności planu miejscowego tzw. ogólnego (mpzp ogólny Gminy Sulęczyno – zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy w Sulęczynie Nr XIII/77/91 z dn.30 września 1991 roku, opublikowany w Dz. Urz. Woj. Gdańskiego z 1991 Nr 19) dla większości obszaru gminy występowała sytuacja tzw. „braku planu”, gdzie inwestowanie odbywa się na podstawie indywidualnie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego). Decyzje takie wydaje Wójt Gminy w oparciu o projekty decyzji sporządzane przez uprawnionych urbanistów i architektów.

Zgodnie z wymogami ustawy Wójt prowadzi rejestry wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Rejestry te prowadzone są w formie tabelarycznej. Gmina nie prowadzi rejestru graficznego wydanych decyzji warunków zabudowy, nie mniej jednak taki rejestr został opracowany na potrzeby dokumentu analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym z lat 2014-2018 jak i obecnego dokumentu – wyniki graficznej analizy wydawanych decyzji z uwzględnieniem ilości budynków, możliwych do wybudowania na podstawie wydanych decyzji, przedstawia załącznik graficzny nr 2 jak i powiększenia dla wybranych fragmentów gminy, załączone do dokumentu analizy w tekście punktu 4 jako rysunki.

Przeanalizowano **wydane decyzje o warunkach zabudowy w okresie od 04.2018 r. do 12.2022 r.** Załączniki tabelaryczne jak i graficzne przedstawiają porównanie sytuacji z lat 2014 – 2018 oraz z lat 2018 - 2022r. Z uwagi na znaczną liczbę wydawanych w gminie decyzji warunków zabudowy analiza została opracowana szczegółowo w podziale na lata, obręby oraz funkcję i przedstawiona w poniższych tabelach.

**Tabela 5 Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 04.2018 – 12 2018 r**

	OBRĘB	Zabudowa mieszkaniowa	Zabudowa mieszkaniowa (liczba budynków)	Zabudowa rekreacji indywidualnej	Zabudowa rekreacji indywidualnej (liczba budynków)	Zabudowa zagrodowa	Fotowoltaika	Pozostałe decyzje (usługi, inne budynki, zmiana sposobu użytkowania, inne obiekty,	Razem (wydane decyzje)
1	Borek	0	0	3	3	0	0	0	3
2	Bukowa Góra	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Kistowo	2	3	0	0	0	0	0	2
4	Kłodno	0	0	2	2	1	0	4	7
5	Mściszewice	4	4	0	0	1	0	6	11
6	Podjazzy	2	2	0	0	1	0	3	6
7	Sucha	1	1	0	0	1	0	1	3
8	Sulęczyno	1	1	1	1	0	0	3	5
9	Węsiory	4	8	2	14	2	0	5	13
10	Zdunowice	0	0	3	5	0	0	0	3
11	Żakowo	3	3	2	3	0	0	1	6
	<b>Razem</b>	<b>17</b>	<b>20</b>	<b>13</b>	<b>28</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>59</b>
	Inne (odmowy, umorzenia itp.)	8							
	<b>Razem</b>	<b>67</b>							

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UG w Sulęczyno*

**Tabela 6 Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 01.2019 – 12 2019 r.**

	OBRĘB	Zabudowa mieszkaniowa	Zabudowa mieszkaniowa (liczba budynków)	Zabudowa rekreacji	Zabudowa rekreacji indywidualnej	Zabudowa zagrodowa	Fotowoltaika	Pozostałe decyzje (usługi, inne budynki, zmiana sposobu użytkowania, inne obiekty,	Razem (wydane decyzje)
1	Borek	2	2	4	8	0	0	0	6
2	Bukowa Góra	1	1	0	0	0	0	0	1
3	Kistowo	2	2	1	1	0	0	1	4
4	Kłodno	1	1	2	2	0	0	2	5
5	Mściszewice	6	13	0	0	1	0	4	11
6	Podjazzy	1	1	8	11	0	0	3	12
7	Sucha	0	0	0	0	0	0	0	0
8	Sulęczyno	10	15	0	0	0	0	4	14
9	Węsiory	4	8	3	9	0	2	4	13
10	Zdunowice	1	1	1	1	1	1	1	5
11	Żakowo	0	0	1	1	0	0	0	1
	<b>Razem</b>	<b>28</b>	<b>44</b>	<b>20</b>	<b>33</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>19</b>	<b>72</b>
	Inne (odmowy, umorzenia itp.)	18							
	<b>Razem</b>	<b>90</b>							

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UG w Sulęcynie

Tabela 7 Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 01.2020 – 12 2020 r.

	OBREB	Zabudowa mieszkaniowa	Zabudowa mieszkaniowa (ilość)	Zabudowa rekreacji	Zabudowa rekreacji indywidualnej	Zabudowa zagrodowa	Fotowoltaika	Pozostałe decyzje (usługi, inne budynki, zmiana sposobu użytkowania, inne obiekty,	Razem (wydane decyzje)
1	Borek	0	0	2	2	1	1	1	5
2	Bukowa Góra	0	0	1	1	0	0	0	1
3	Kistowo	0	0	2	3	0	0	1	3
4	Kłodno	1	1	1	2	0	0	3	5
5	Mściszewice	5	6	3	12	0	0	2	10
6	Podjazzy	1	1	5	7	2	0	3	11
7	Sucha	1	1	0	0	0	0	0	1
8	Sulęcyno	8	14	2	2	1	0	5	16
9	Węsiory	11	18	4	4	0	2	2	19
10	Zdunowice	0	0	5	5	0	0	0	5
11	Żakowo	4	4	2	3	2	0	2	10
	<b>Razem</b>	<b>31</b>	<b>45</b>	<b>27</b>	<b>41</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>19</b>	<b>86</b>
	Inne (odmowy, umorzenia itp.)	15							
	<b>Razem</b>	<b>101</b>							

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UG w Sulęcynie

Tabela 8 Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 01.2021 – 12 2021 r

	OBREB	Zabudowa mieszkaniowa	Zabudowa mieszkaniowa (ilość budynków)	Zabudowa rekreacji indywidualnej	Zabudowa rekreacji indywidualnej (ilość budynków)	Zabudowa zagrodowa	Fotowoltaika	Pozostałe decyzje (usługi, inne budynki, zmiana sposobu użytkowania, inne obiekty,	Razem (wydane decyzje)
1	Borek	3	3	3	3	0	1	0	7
2	Bukowa Góra	1	1	0	0	1	0	1	3
3	Kistowo	4	5	1	1	0	0	1	6
4	Kłodno	0	0	2	3	0	0	0	2
5	Mściszewice	5	17	1	3	0	3	1	10
6	Podjazzy	1	3	4	19	1	1	3	10
7	Sucha	0	0	0	0	0	0	0	0
8	Sulęcyno	7	13	3	3	0	0	1	11
9	Węsiory	6	20	6	20	2	1	4	19
10	Zdunowice	0	0	3	3	0	0	3	6
11	Żakowo	5	8	2	2	0	1	0	8
	<b>Razem</b>	<b>32</b>	<b>70</b>	<b>25</b>	<b>57</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>14</b>	<b>82</b>
	Inne (odmowy, umorzenia itp.)	17							
	<b>Razem</b>	<b>99</b>							

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UG w Sulęcynie

Tabela 9 Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 01.2022 – 12 2022 r.

	OBREB	Zabudowa mieszkaniowa	Zabudowa mieszkaniowa (ilość budynków)	Zabudowa rekreacji	Zabudowa rekreacji indywidualnej	Zabudowa zagrodowa	Fotowoltaika	Pozostałe decyzje (usługi, inne budynki, zmiana sposobu użytkowania, inne obiekty,	Razem (wydane decyzje)
1	Borek	4	10	1	1	1	1	0	7
2	Bukowa Góra	0	0	0	0	1	0	1	2
3	Kistowo	3	10	0	0	0	2	2	7
4	Kłodno	2	2	1	1	1	0	5	9
5	Mściszewice	9	41	0	0	2	5	2	18
6	Podjazzy	1	1	6	12	0	2	7	16
7	Sucha	0	0	0	0	1	0	0	1
8	Sulęczyno	9	9	0	0	0	0	6	15
9	Węsiory	12	28	1	1	0	0	3	16
10	Zdunowice	1	1	4	13	2	0	1	8
11	Żakowo	5	5	0	0	8	0	2	15
	<b>Razem</b>	<b>46</b>	<b>107</b>	<b>13</b>	<b>28</b>	<b>16</b>	<b>10</b>	<b>29</b>	<b>114</b>
	Inne (odmowy, umorzenia itp.)	22							
	<b>Razem</b>	<b>136</b>							

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UG w Sulęczyne

Tabela 10 Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 04.2018 – 12 2022 r

rok	Borek	Bukowa Góra	Kistowo	Kłodno	Mściszewice	Podjazzy	Sucha	Sulęczyno	Węsiory	Zdunowice	Żakowo	Razem	Inne(odmowy, wyd. dec., umorzenia, brak lokalizacji)	Razem
<b>Razem (2014-2018)</b>	21	7	37	14	39	37	0	48	43	18	17	281	64	345
2018 (01.04)	3	0	2	7	11	6	3	5	13	3	6	59	8	67
2019	6	1	4	5	11	12	0	14	13	5	1	72	18	90
2020	5	1	3	5	10	11	1	16	19	5	10	86	15	101
2021	7	3	6	2	10	10	0	11	19	6	8	82	17	99
2022	7	2	7	9	18	16	1	15	16	8	15	114	22	136
<b>Razem (01.04.2018 – 2022)</b>	<b>28</b>	<b>7</b>	<b>22</b>	<b>28</b>	<b>60</b>	<b>55</b>	<b>5</b>	<b>61</b>	<b>80</b>	<b>27</b>	<b>40</b>	<b>413</b>	<b>80</b>	<b>493</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UG w Sulęczyne

Ogólna liczba wydanych decyzji w okresie analizowanym wyniosła **493 sztuk** (w tym 80 spraw zakończyło się wydaniem odmownych decyzji lub umorzeniem sprawy).

**W porównywalnym okresie czasu, w stosunku do wyników poprzedniej Analizy, ogólna liczba wydanych decyzji warunków zabudowy wzrosła o ok. 43%. Największy wzrost nastąpił w obrębach: Żakowo (wzrost o ok. 135%), Węsiory (wzrost prawie dwukrotny o ok. 86%), Mściszewice (wzrost o ok. 54%), Podjazzy (wzrost o ok. 47%), Sulęczyno (wzrost o ok. 27%), Kłodno (wzrost o ok. 50%), Zdunowice (wzrost o ok. 50%). Spadek wydawanych decyzji warunków zabudowy zaobserwowano jedynie w obrębie Kistowo.**

Świadczy to o dużym zainteresowaniu inwestycjami szczególnie mieszkaniowymi oraz dla zabudowy rekreacyjnej, które prawdopodobnie w wyniku zmiany trendów w czasie pandemii, mocno przybrało na sile i rokuje podobne trendy w przyszłości. Wprowadzenie możliwości pracy zdalnej oraz świadomość zagrożeń wynikających z życia w dużych skupiskach i aglomeracjach spowodowały ogromny wzrost zainteresowania inwestowaniem na obszarach wiejskich, gdzie zabudowa, głównie jednorodzinna ma dużo mniejszą intensywność niż w miastach.

Ponadto, z uwagi na ogromną ilość decyzji wydawanych dla kilku obiektów, szczególnie mieszkalnych jednorodzinnych oraz rekreacyjnych, porównano ilość wydanych dla tych funkcji decyzji z ilością możliwych do wybudowania na ich podstawie budynków. Porównanie to prezentuje poniższa tabela.

**Tabela 11 Zestawienie ilościowe inwestycji, które mogą zostać zrealizowane na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz zabudowy zagrodowej oraz porównanie z poprzednim okresem analizowanym.**

	zabudowa mieszkaniowa ilość wydanych WZ	Zabudowa rekreacyjna ilość wydanych WZ	Razem ILOŚĆ WYDANYCH DECYZJI WZ	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – ILOŚĆ MOŻLIWYCH DO WYBUDOWANIA BUDYNKÓW	zabudowa rekreacyjna ILOŚĆ MOŻLIWYCH DO WYBUDOWANIA BUDYNKÓW	Razem ILOŚĆ MOŻLIWYCH DO WYBUDOWANIA BUDYNKÓW	Porównanie procentowe – możliwe do wybudowania budynki względem wydanych decyzji WZ
<b>Razem (2014 – 15.04.2018)</b>				<b>153</b>	<b>81</b>	<b>234</b>	
<b>01.04.2018- 12.12.2018</b>	17	13	30	20	28	48	<b>o 60% więcej</b>
<b>2019</b>	28	20	48	44	33	77	<b>o 60% więcej</b>
<b>2020</b>	31	27	58	45	41	86	<b>o 48% więcej</b>
<b>2021</b>	32	25	57	70	57	127	<b>o 122% więcej</b>
<b>2022</b>	46	13	59	107	28	135	<b>o 129% więcej</b>
<b>RAZEM</b>	<b>154</b>	<b>98</b>	<b>252</b>	<b>286</b>	<b>187</b>	<b>473</b>	<b>o 88% więcej</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UG w Sulęczynie

Analiza w tej formie pokazuje prawdziwą skalę możliwości inwestycyjnych na podstawie wydawanych decyzji warunków zabudowy. **Na podstawie wydanych 252 decyzji warunków zabudowy dla funkcji mieszkalnej jednorodzinnej oraz rekreacji indywidualnej można wybudować 473 budynki** (przy czym znaczną przewagę ma tutaj możliwość wybudowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 154 decyzje mogą spowodować wybudowanie 286

budynków). Ponadto z roku na rok rośnie ilość decyzji, które są wydawane dla kilku obiektów. Biorąc pod uwagę częściowe pokrycie planistyczne gminy, ilość budynków, które można wybudować na podstawie decyzji jest znacząca. Wyłania się z niej niepokojący trend rozwojowy, polegający na wydzielaniu z obszarów rolnych całych zespołów nowej zabudowy. Znaczna część decyzji o warunkach zabudowy służy inwestorom do dzielenia gruntów rolnych na działki pod zabudowę, szczególnie mieszkalną jednorodziną i późniejszej sprzedaży tych działek. Następnie bardzo często nowi inwestorzy ponownie występują o wydanie warunków zabudowy dla poszczególnych działek, co mocno wpływa na zwiększanie kosztów gminnych, wynikające z konieczności wydawania podwójnych a czasem i potrójnych decyzji administracyjnych dla tego samego obszaru (w przypadku zmiany inwestorów lub zmiany zamiarów inwestycyjnych). Już w samym okresie analizowanym wydatek związany z obsługą decyzji warunków zabudowy wyniósł ponad 100 tys. złotych, nie uwzględniając kosztów obsługi administracyjnej, która także znacząco zwiększyła się w ostatnim czasie w związku ze zwiększeniem ilości spraw.

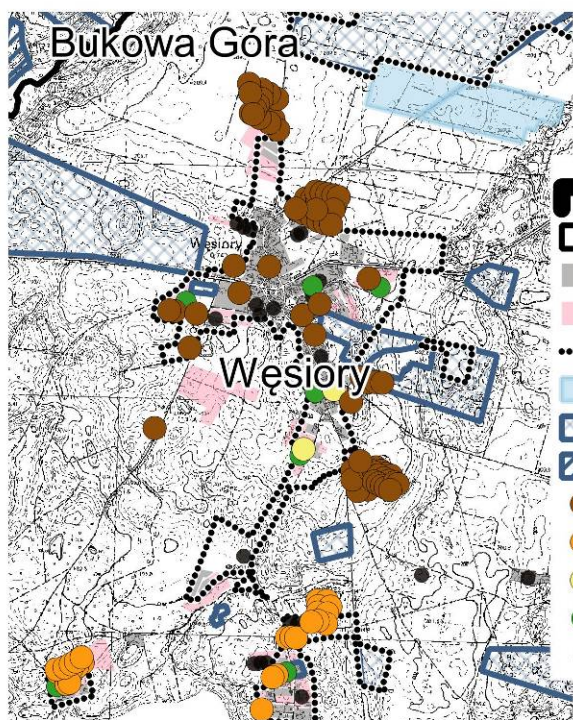
Kolejnym, niepokojącym trendem jest rozlewanie się zabudowy największych gminnych miejscowości wzdłuż głównych dróg. Widać to przede wszystkim na przykładzie miejscowości Mściszewice oraz Węsiory, gdzie poza główną tkanką miejscowości tworzą się całe nowe osiedla przy drogach wjazdowych do miejscowości. Struktury te często są oderwane od zwartej zabudowy i tworzą nowe enklawy osiedli o charakterze zabudowy raczej podmiejskiej.

W ogólnej liczbie decyzji wz wydanych w analizowanym okresie znaczący udział miały także inwestycje z zakresu energetyki odnawialnej – fotowoltaiki – wydano 23 decyzje na ten cel i z roku na rok wydaje się ich coraz więcej. Związane jest to z dużą swobodą lokalizacji takich inwestycji na podstawie decyzji administracyjnych i praktycznie brakiem możliwości kontrolowania tych procesów przez samorządy.

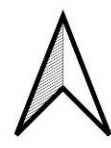
Dodatkowo część decyzji wydanych dla inwestycji umożliwiających realizację szczególnie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych jest poza wyznaczonym w Studium obszarem możliwego, docelowego zainwestowania wsi. Sytuacja ta może stanowić przesłankę do weryfikacji dotychczasowych założeń dokumentu studium i jego aktualizacji.

Rysunek 1 Rozmieszczenie wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla obrębu Węsiory i Sulęczyño - powiększenie

## OBRĘB WĘSIORY



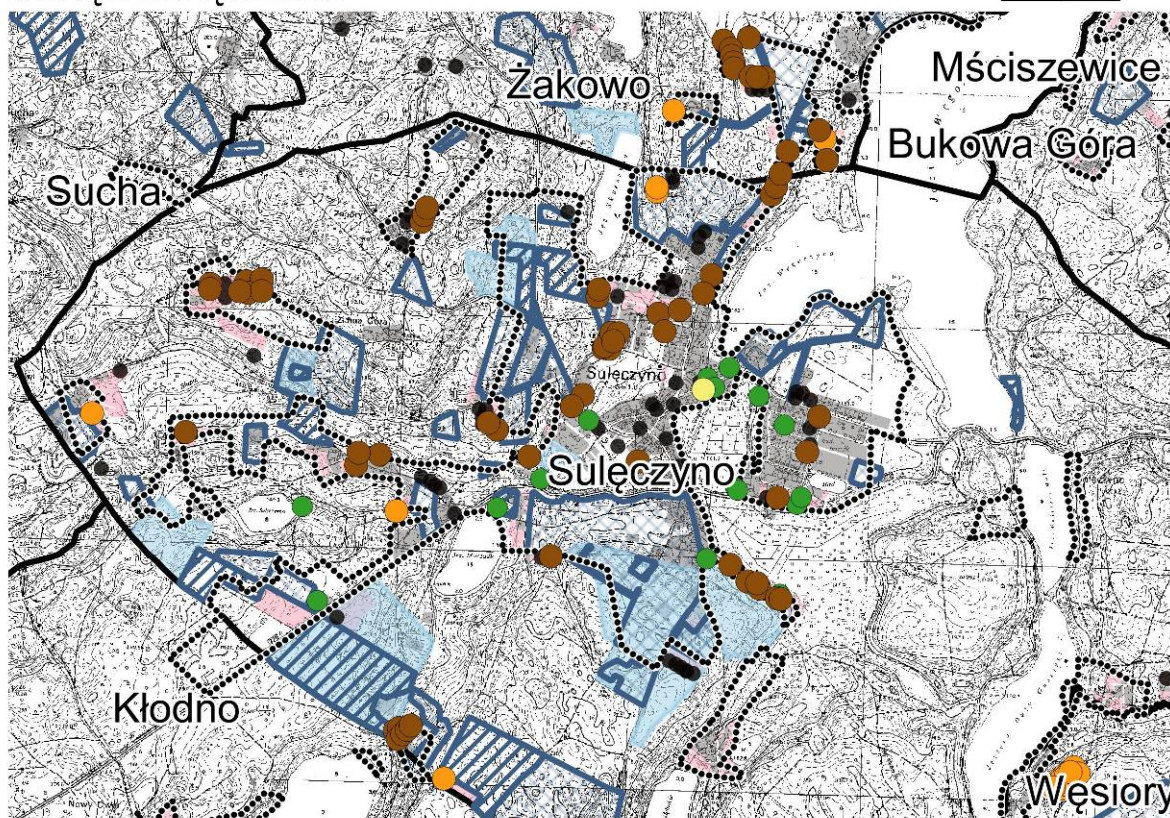
- granica Gminy Sulęczyño
- granice obrębów geodezyjnych
- tereny zabudowane i zainwestowane
- tereny niezabudowane z nowymi podziałami geodezyjnymi
- obszary możliwego docelowego zainwestowania wg studium
- nowe tereny inwestycyjne wprowadzone zmianą studium z 2022r.
- plany miejscowe uchwalone przed 2018r.
- plany miejscowe uchwalone w latach 2018 - 04.2023
- wydane decyzje wz dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- wydane decyzje wz dla zabudowy rekreacji indywidualnej
- wydane decyzje wz dla zabudowy zagrodowej
- inne wydane decyzje wz
- decyzje wz wydane w latach 2014-04.2018



0 250 500 m



## OBRĘB SULĘCZYÑO



Źródło: opracowanie własne





Ponadto w obszarze gminy w latach 04.2018-2022 wydawano decyzje lokalizacji celu publicznego, łącznie wydano 47 takich decyzji przy czym dotyczyły one przede wszystkim rozbudowy sieci wodno kanalizacyjnej oraz sieci elektroenergetycznej. Poniżej zamieszczono zestawienie w podziale na lata.

Tabela 12 Zestawienie ilościowe wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 04.2018 – 12.2022 r.

rok	Liczba wydanych decyzji c.p.
<b>RAZEM: 2014-2018 (15.04)</b>	<b>59</b>
2018 (od. 15.04)	3
2019	6
2020	13
2021	11
2022	14
<b>RAZEM: (2018-2022)</b>	<b>47</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UG w Sulęczynie

## 5 Analiza wydanych pozwoleń na budowę

Od 28 czerwca 2015r. budowa i remont budynku mieszkalnego jednorodzinne może być dokonywana na podstawie zgłoszenia. Możliwość taką wprowadziła ustawa nowelizująca Prawo budowlane, której głównym celem było uproszczenie procesu inwestycyjnego. Budowa na podstawie zgłoszenia miała być dużym ułatwieniem dla inwestora, nie mniej jednak niewiele osób korzysta z tego przywileju. Przeanalizowano zestawienia pozwoleń na budowę w latach 2018-2021 pozyskane ze Starostwa Powiatowego w Kartuzach oraz pokazano ich rozmieszczenie graficzne na załączniku graficznym. W latach 2018 – 2021 w gminie Sulęczyno wydano łącznie 187 pozwoleń na budowę, z czego najwięcej w miejscowościach Mściszewice, Sulęczyno, Węsiory i Podjazy. W poniższych tabelach zawarto szczegółowy podział pozwoleń na budowę na funkcje, obrębę oraz lata.

Tabela 13 Zestawienie wydanych pozwoleń na budowę w 2018r.

	OBREB	nowe budynki mieszkalne	nowe budynki rekreacji indywidualnej	inne inwestycje w tym rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania, inne obiekty	budynki usługowe oraz produkcyjne i magazynowe	budynki i obiekty związane z zabudową zagrodową	RAZEM
1	Borek	0	0	1	0	0	1
2	Bukowa Góra	0	0	0	0	0	0
3	Kistowo	6	2	1	0	0	9
4	Kłodno	0	1	0	0	0	1
5	Mściszewice	6	0	4	0	0	10
6	Podjazzy	1	0	1	0	0	2
7	Sucha	0	0	0	0	0	0
8	Sulęczyno	6	0	2	0	0	8
9	Węsiory	4	1	2	0	0	7
10	Zdunowice	0	0	0	0	0	0
11	Żakowo	2	0	1	1	0	4
	Razem	25	4	12	1	0	42

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Kartuzach.

Tabela 14 Zestawienie wydanych pozwoleń na budowę w 2019r.

	OBREB	nowe budynki mieszkalne	nowe budynki rekreacji indywidualnej	inne inwestycje w tym rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania, inne obiekty	budynki usługowe oraz produkcyjne i magazynowe	budynki i obiekty związane z zabudową zagrodową	RAZEM
1	Borek	0	0	1	0	0	1
2	Bukowa Góra	1	0	0	0	0	1
3	Kistowo	2	1	1	0	0	4
4	Kłodno	1	3	1	0	0	5
5	Mściszewice	7	1	1	2	0	11
6	Podjazzy	3	0	1	1	2	7
7	Sucha	0	0	0	0	0	0
8	Sulęczyno	3	0	1	1	0	5
9	Węsiory	3	1	1	0	0	5
10	Zdunowice	0	3	0	0	0	3
11	Żakowo	4	0	0	0	0	4
	Razem	24	9	7	4	2	46

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Kartuzach.

Tabela 15 Zestawienie wydanych pozwoleń na budowę w 2020r

	OBREB	nowe budynki mieszkalne	nowe budynki rekreacji indywidualnej	inne inwestycje w tym rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania, inne obiekty	budynki usługowe oraz produkcyjne i magazynowe	budynki i obiekty związane z zabudową zagrodową	RAZEM
1	Borek	2	0	0	0	0	2
2	Bukowa Góra	0	0	1	0	0	1
3	Kistowo	1	1	0	0	0	2
4	Kłodno	1	1	0	0	1	3
5	Mściszewice	7	2	1	0	5	15
6	Podjazzy	0	4	1	0	0	5
7	Sucha	0	0	0	0	1	1
8	Sulęczyno	5	1	3	1	0	10
9	Węsiory	2	1	2	0	1	6
10	Zdunowice	1	4	0	0	0	5
11	Żakowo	2	0	0	0	0	2
	Razem	21	14	8	1	8	52

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Kartuzach.

Tabela 16 Zestawienie wydanych pozwoleń na budowę w 2021r.

	OBREB	nowe budynki mieszkalne	nowe budynki rekreacji indywidualnej	inne inwestycje w tym rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania, inne obiekty	budynki usługowe oraz produkcyjne i magazynowe	budynki i obiekty związane z zabudową zagrodową	RAZEM
1	Borek	1	0	0	1	1	3
2	Bukowa Góra	1	1	0	0	0	2
3	Kistowo	1	2	0	0	0	3
4	Kłodno	1	1	0	0	0	2
5	Mściszewice	2	0	2	0	0	4
6	Podjazzy	1	5	0	1	0	7
7	Sucha	0	0	0	0	0	0
8	Sulęczyno	8	1	1	0	1	11
9	Węsiory	4	1	0	0	1	6
10	Zdunowice	0	2	0	0	0	2
11	Żakowo	3	3	0	0	1	7
	Razem	22	16	3	2	4	47

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Kartuzach

Tabela 17 Zestawienie ilościowe inwestycji, które mogą zostać zrealizowane na podstawie wydanych pozwoleń na budowę w latach 2018 – 2021 z podziałem na obręby oraz lata 2018 – 2021r.

rok	Borek	Bukowa Góra	Kistowo	Kłodno	Mściszewice	Podjazy	Sucha	Sulęczyno	Węsiory	Zdunowice	Żakowo	Razem
2018	1	0	9	1	10	2	0	8	7	0	4	42
2019	1	1	4	5	11	7	0	5	5	3	4	46
2020	2	1	2	3	15	5	1	10	6	5	2	52
2021	3	2	3	2	4	7	0	11	6	2	7	47
<b>Razem</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>18</b>	<b>11</b>	<b>40</b>	<b>21</b>	<b>1</b>	<b>34</b>	<b>24</b>	<b>10</b>	<b>17</b>	<b>187</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Kartuzach

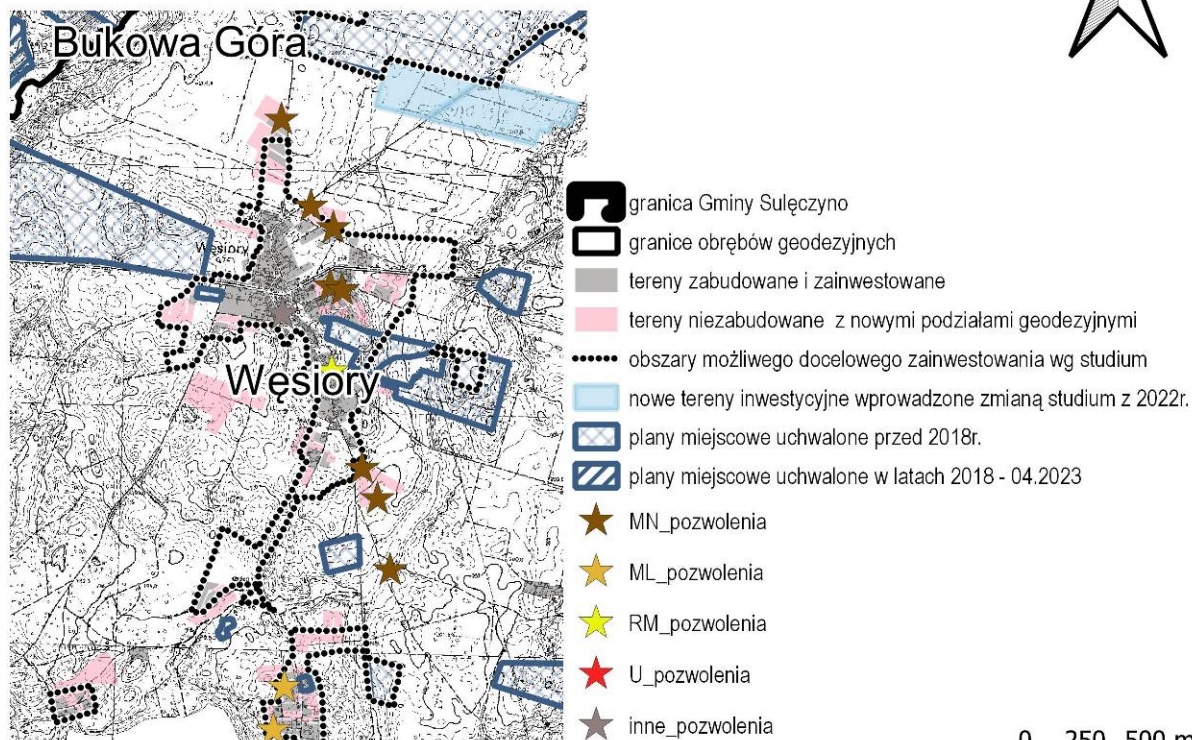
Ilość wydanych pozwoleń na budowę rzetelniej pokazuje ruch inwestycyjny w gminie. Decyzje warunków zabudowy pokazują jedynie plany inwestycyjne, zaś pozwolenia na budowę oraz dokonane zgłoszenia robót inwestycyjnych są bezpośrednim wskaźnikiem rozpoczęcia prac budowlanych, które skutkuje faktyczną realizacją inwestycji i pojawieniem się nowych obiektów w przestrzeni. Ponadto przeprowadzona analiza w podziale na inwestycje w obszarze obowiązujących planów miejscowych oraz poza ich zasięgiem (na podstawie wydanych decyzji warunków zabudowy) pokazuje jaką rolę odgrywają obowiązujące plany oraz czy duże zainteresowanie pozyskiwaniem decyzji warunków zabudowy skutkuje faktyczną realizacją inwestycji, czy są to tylko działania zabezpieczające inwestorów.

Przeprowadzona analiza wykazała, że w 2018r. 9 wydanych pozwoleń na budowę zostało wydane dla inwestycji lokalizowanych w zasięgu obowiązujących planów miejscowych (co stanowi 21%), w 2019r. 11 wydanych pozwoleń na budowę zostało wydane dla inwestycji lokalizowanych w zasięgu obowiązujących planów miejscowych (co stanowi 24%), w 2020r. 15 wydanych pozwoleń na budowę zostało wydane dla inwestycji lokalizowanych w zasięgu obowiązujących planów miejscowych (co stanowi 29%), w 2021r. 23 wydanych pozwoleń na budowę zostało wydane dla inwestycji lokalizowanych w zasięgu obowiązujących planów miejscowych (co stanowi 49%). Z powyższych wyliczeń wylania się zatem tendencja corocznej zwiększającej się roli planów miejscowych w procesach inwestycyjnych gminy. Może to świadczyć o trafnym wyborze terenów, dla których konieczne jest uchwalenie planów miejscowych, w celu uporządkowania przestrzeni i sformalizowania możliwości inwestycyjnych.

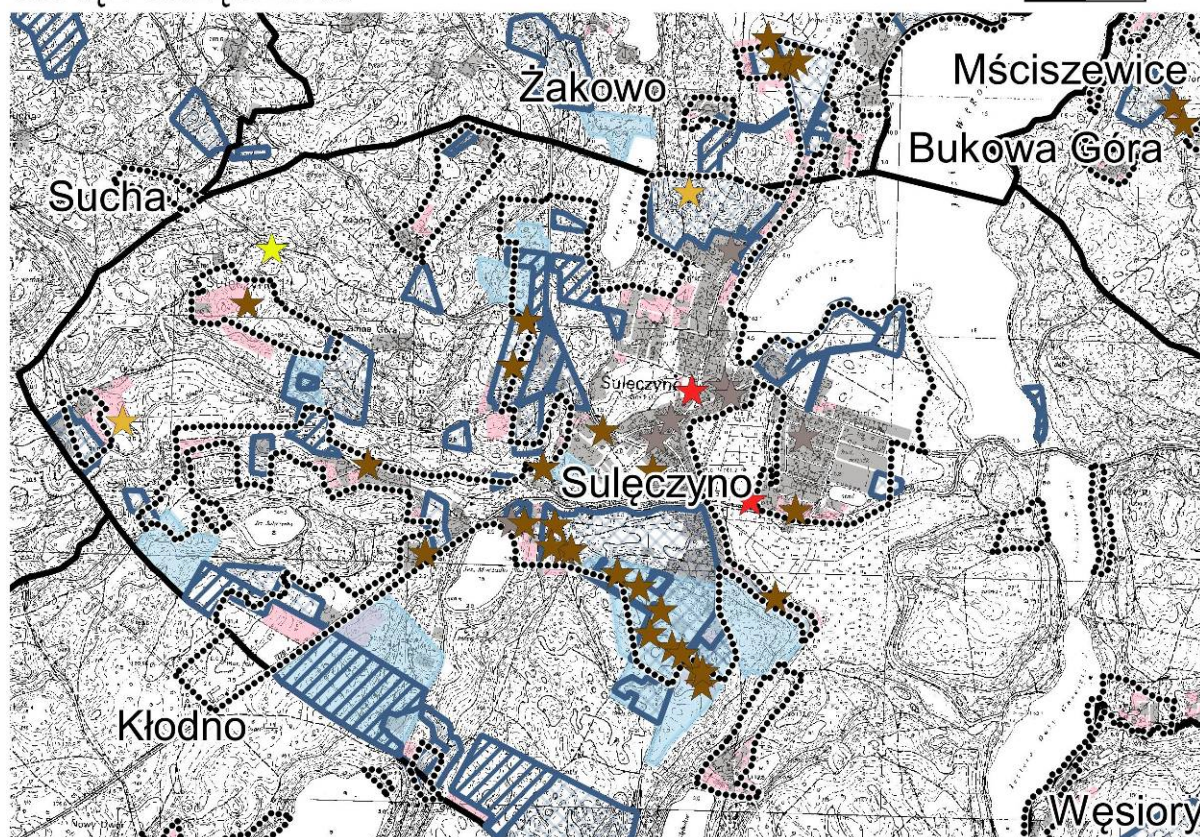
Lokalizacja wydawanych pozwoleń na budowę została zobrazowana na załączniku nr 3 oraz na poniżej zamieszczonych rycinach (powiększenie) dla miejscowości z największą ilością wydanych pozwoleń na budowę.

Rysunek 3 Zestawienie wydanych pozwoleń na budowę w wersji graficznej na tle aktualnej sytuacji planistycznej – powiększenie dla Węsiory i Sulęczyzna

## OBRĘB WĘSIORY

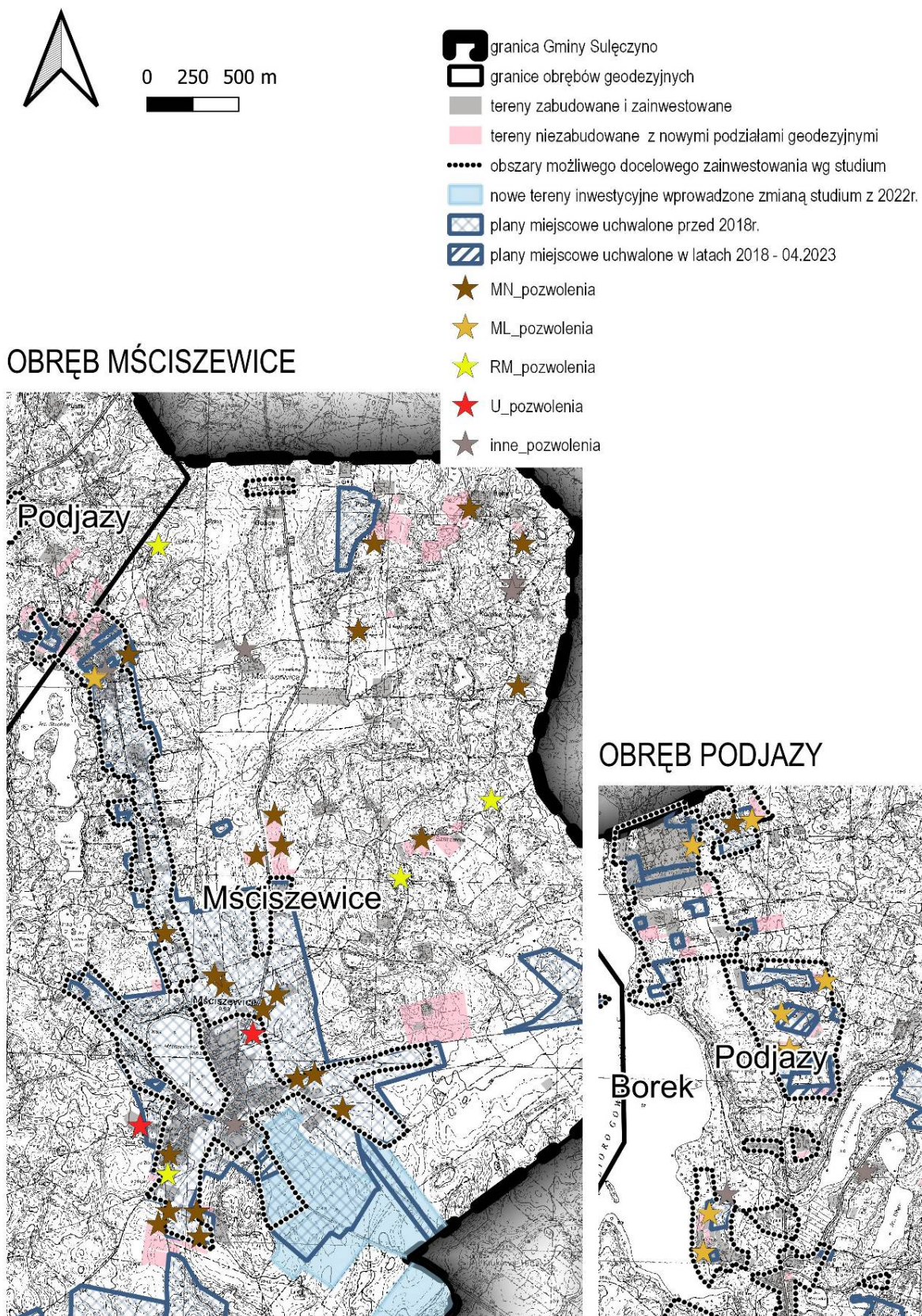


## OBRĘB SULĘCZYNO



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Kartuzach

Rysunek 4 Zestawienie wydanych pozwoleń na budowę w wersji graficznej na tle aktualnej sytuacji planistycznej – powiększenie dla Mściszewice i Podjazy



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Kartuzach

## 6 Analiza złożonych wniosków dotyczących sporządzenia lub zmiany dokumentów planistycznych. Program sporządzania planów miejscowych.

W niniejszym opracowaniu przeanalizowano wnioski złożone w Urzędzie Gminy w Sulęcynie od czasu sporządzenia poprzedniej edycji analizy, tj. od kwietnia 2018 r. do kwietnia 2023 r. – 70 wniosków. Zestawienie złożonych wniosków wraz z rekomendacją dotyczącą dalszego procedowania wniosków zawiera tabela nr 18. Rozmieszczenie wniosków pokazano na załączniku graficznym nr 4.

**Tabela 18 Zestawienie wniosków złożonych w okresie 04.2018 r. – 04.2023 r. dotyczących sporządzenia lub zmiany dokumentów planistycznych**

Lp.	WNIOSEK DO MPZP/STUDIUM	Data wpływu wniosku	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Uwagi/rekomendacje
1.	MPZP	11.07.2018	osoba fizyczna	Ujęcie w MPZP terenu przedmiotowych działek i zmiana ich przeznaczenia z terenów leśnych na tereny zabudowy rekreacyjnej	Sulęcyno, dz. nr 28	Nie rekomenduje się uwzględnienia wniosku – teren w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej (nie rekreacyjnej) miejscowości Sulęcyno. Nie mniej jednak jest to teren oderwany od zwartej struktury miejscowości.
2.	STUDIUM	07.12.2018	osoba fizyczna	Zmiana studium w zakresie wprowadzenia nowego terenu inwestycyjnego dla zabudowy rekreacyjnej	Sulęcyno, dz. nr 28	j.w.
3.	MPZP	16.05.2018	osoba fizyczna	Zmiana MPZP z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny usług (usługi turystyki – wynajem pokoi)	Kłodno, 69/1 i 69/2	Konieczna zmiana studium, po zmianie studium możliwe dopuszczenie usług turystyki (teren przylega do terenów zabudowy mieszkaniowej jak i rekreacyjnej), na działce zlokalizowany jest duży budynek o funkcji wnioskowanej. Konieczne odniesienie dz. nr 69/2
4.	MPZP	23.08.2018	osoba fizyczna	Ujęcie w MPZP dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Mściszewice, dz. nr 190/1 i 190/2	Nie rekomenduje się uwzględnienia wniosku – teren w rolniczej przestrzeni produkcyjnej, z dala od zabudowy, w tym mieszkalnej
5.	MPZP	23.08.2018	osoba fizyczna	Ujęcie w MPZP dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Mściszewice, dz. nr 190/3 i 190/4	Nie rekomenduje się uwzględnienia wniosku – teren w rolniczej przestrzeni produkcyjnej, z dala od zabudowy, w tym mieszkalnej
6.	MPZP	20.11.2018	osoba fizyczna	Ujęcie w MPZP dla funkcji zabudowy mieszkaniowej	Kistowo, dz. nr 213/1 i część 213/11	Konieczna zmiana studium, po zmianie studium możliwe dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Konieczne odniesienie terenu.
7.	MPZP	28.03.	osoba fizyczna	Ujęcie w MPZP na	Mściszewice	Teren złoża kruszyw naturalnych



		2018		funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rzemieślniczej	e, dz. nr 448	Mściszewice 1 – nie ma możliwości przeznaczenia terenu pod zabudowę
8.	MPZP	25.04.2018	firma	Ujęcie w MPZP na eksploatację kruszyw naturalnych	Mściszewice, dz. nr 1044, 938/3 i 938/4	Teren złoża kruszyw naturalnych Mściszewice VI. Istnieje możliwość przeznaczenia przedmiotowego terenu na teren eksploatacji kruszyw.
9.	MPZP	05.10.2018	osoba fizyczna	Ujęcie w MPZP dla funkcji zabudowy rekreacji indywidualnej	Borek, dz. nr 106/14	Konieczna zmiana studium, po zmianie studium możliwe dopuszczenie terenów zabudowy rekreacyjnej – kontynuacja funkcji występującej w sąsiedztwie. Konieczne odniesienie terenu.
10.	MPZP	31.10.2019	osoba fizyczna	Wniosek o zmianę planu miejscowego w zakresie ustaleń dotyczących lokalizacji zabudowy od lasu	Podjazy, dz. nr 9/8 i 9/9	Konieczna zmiana MPZP w celu dostosowania zapisów do obecnych przepisów prawa.
11.	MPZP	20.09.2019	osoba fizyczna	Ujęcie w MPZP dla funkcji zabudowy rekreacyjnej	Sulęcyno, dz. nr 60/1	Konieczna zmiana studium dla fragmentu nieobjętego granicami możliwego docelowego zainwestowania. Po zmianie studium możliwe przeznaczenie terenu pod zabudowę rekreacyjną.
12.	MPZP	14.10.2019	osoba fizyczna	Ujęcie w MPZP dla funkcji zabudowy rekreacyjnej	Sulęcyno, dz. nr 60/9	Teren w zasięgu 100m od brzegów rzeki Słupi w Gowidlińskim OCHK – należy zweryfikować przebieg koryta rzeki w celu wykluczenia lub umożliwienia zabudowy. Konieczna zmiana studium w celu uwzględnienia terenu dla funkcji zabudowy rekreacji indywidualnej.
13.	MPZP	19.07.2019	osoba fizyczna	Ujęcie w MPZP dla funkcji zabudowy mieszkaniowej (teren leśny)	Borek, dz. nr 105/142	Konieczna zmiana studium, po zmianie studium możliwe dopuszczenie terenów zabudowy rekreacyjnej – kontynuacja funkcji występującej w sąsiedztwie. Konieczne odniesienie terenu.
14.		22.01.2019	osoba fizyczna	Przekwalifikowanie działki leśnej z pozwoleniem na zabudowę letniskową	Borek, dz. nr 105/142	j.w
15.	MPZP	19.07.2019	osoba fizyczna	Ujęcie w MPZP dla funkcji zabudowy rekreacyjno – mieszkaniowej (teren leśny)	Borek, dz. nr 105/146	Wg studium tereny rekreacji indywidualnej. MPZP w celu odniesienia terenu.
16.	MPZP	10.12.2019	osoba fizyczna	Ujęcie w MPZP dla funkcji zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (teren leśny)	Sulęcyno, dz. nr 120/12	Teren częściowo w zasięgu 100m od brzegów naturalnego zbiornika wodnego. Zabudowa mieszkaniowo – usługowa możliwa po zmianie studium i uchwaleniu MPZP dla części działki poza granicą 100m od brzegów naturalnego zbiornika

						wodnego. Konieczne odlesienie terenu.
17.	MPZP	09.10.2019	osoba fizyczna	Zmiana MPZP w zakresie ustalonych linii zabudowy	Mściszewice, dz. nr 348/3	Konieczna zmiana MPZP w celu uwzględnienia wniosku.
18.	MPZP	16.12.2019	osoba fizyczna	Zmiana MPZP z terenów zabudowy mieszkaniowej na tereny zabudowy garażowej z usługami nieuciążliwymi	Podjazy 388/15	Konieczne przeanalizowanie sąsiedztwa.
19.	STUDIUM	02.12.2019	osoba fizyczna	Wprowadzenie do dokumentu studium terenu zabudowy rekreacyjnej	Sulęcyno, dz. nr 405/4	Nie rekomenduje się uwzględniania wniosku – teren w rolniczej przestrzeni produkcyjnej, z dala od zabudowy, w tym rekreacyjnej
20	MPZP	15.02.2019	osoba fizyczna	Ujęcie w MPZP na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Mściszewice, dz. nr 1053/11	Konieczna zmiana studium, po zmianie studium możliwe dopuszczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – kontynuacja funkcji występującej w sąsiedztwie.
21	MPZP	28.09.2020	osoba fizyczna	Zmiana MPZP w zakresie ustalonej minimalnej odległości zabudowy od lasu	Kłodno, dz. nr 73/102	Konieczna zmiana MPZP w celu dostosowania zapisów do obecnych przepisów prawa.
22	MPZP	09.11.2020	osoba fizyczna	Ujęcie w MPZP dla funkcji zabudowy rekreacyjnej	Borek, dz. nr 98/24	Konieczna zmiana MPZP.
23	MPZP	11.09.2020	osoba fizyczna	Ujęcie w MPZP dla funkcji zabudowy mieszkaniowej (teren leśny)	Borek, dz. nr 99/17	Możliwe uchwalenie MPZP dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie jest to sprzeczne z ustaleniami studium.
24	MPZP	17.09.2020	osoba fizyczna	Ujęcie w MPZP dla funkcji zabudowy rekreacji indywidualnej (teren leśny)	Borek, dz. nr 106/14	Konieczna zmiana studium, po zmianie studium możliwe dopuszczenie terenów zabudowy rekreacyjnej – kontynuacja funkcji występującej w sąsiedztwie. Konieczne odlesienie terenu.
25	MPZP	20.02.2020	osoba fizyczna	Zmiana MPZP z terenów zabudowy mieszkaniowej letniskowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem podziału	Żakowo, dz. nr 107/10	Nie rekomenduje się uwzględnienia wniosku – teren w sąsiedztwie zabudowy rekreacyjnej.
26	MPZP	28.07.2020	osoba fizyczna	Ujęcie w MPZP dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej	Węsiory, część dz. nr 201/12	Konieczna zmiana studium dla fragmentu (nie pokazano, której części dotyczy wnioski). Po zmianie studium możliwe przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową lub letniskową z rekomendacją rekreacyjnej.
27	MPZP	25.02.2020	osoba fizyczna	Ujęcie w MPZP na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością wydzielenia działek	Sulęcyno, dz. nr 290/21	Zgodne ze studium. Możliwe do uchwalenia MPZP dla terenów zabudowy mieszkaniowej. Konieczne odlesienie terenu.

				(tereny leśne)		
28	MPZP	25.06.2020	osoba fizyczna	Ujęcie w MPZP na funkcję eksploatacji kruszywa naturalnego	Węsiory, dz. nr 533	Brak udokumentowanych złóż kopalin wg ewidencji krajowej.
29	MPZP	09.06.2020	osoba fizyczna	Ujęcie w MPZP na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny pod zalesienie)	Mściszewice, dz. nr 905/6	Nie rekomenduje się uwzględnienia wniosku – teren w sąsiedztwie zabudowy rekreacyjnej.
30	MPZP/STUDIUM	05.06.2020	osoba fizyczna	Zmiana Studium i MPZP – dopuszczenie w obszarze działki lokalizacji farmy fotowoltaicznej	Mściszewice, dz. nr 938/3	Nie rekomenduje się uwzględnienia wniosku – tereny złóż naturalnych
31	MPZP/STUDIUM	15.06.2020	osoba fizyczna	Zmiana Studium i MPZP – dopuszczenie w obszarze działki lokalizacji farmy fotowoltaicznej	Mściszewice, dz. nr 938/4	Nie rekomenduje się uwzględnienia wniosku – tereny złóż naturalnych
32	MPZP/STUDIUM	26.05.2021	osoba fizyczna	Zmiana studium i ujęcie w MPZP dla funkcji zabudowy rekreacyjnej	Podjazy, dz. nr 40/1	Nie rekomenduje się uwzględnienia wniosku – teren w rolniczej przestrzeni produkcyjnej, z dala od zabudowy, w tym rekreacyjnej
33	MPZP/STUDIUM	28.06.2021	osoba fizyczna	Zmiana studium i ujęcie w MPZP dla funkcji eksploatacji kruszyw (złóżce piasku Sulęczyno VII)	Sulęczyno, część dz. nr 58/20, 58/22 i 58/23	Teren w studium przeznaczony dla eksploatacji kruszyw – złóżce Sulęczyno VII. Możliwe uchwalenie planu dla terenów eksploatacji kruszywa naturalnego.
34	STUDIUM	01.12.2021	osoba fizyczna	Zmiana studium w zakresie zmiany przeznaczenia terenów rekreacyjnych na tereny mieszkaniowe jednorodzinne	Podjazy, dz. nr 62/1 i 62/2	Nie rekomenduje się uwzględnienia wniosku – teren w obszarze zabudowy rekreacyjnej.
35	STUDIUM	01.12.2021	osoba fizyczna	Zmiana studium w zakresie zmiany przeznaczenia terenów rekreacyjnych na tereny mieszkaniowe jednorodzinne	Podjazy, dz. nr 62/4	Nie rekomenduje się uwzględnienia wniosku – teren w obszarze zabudowy rekreacyjnej
36	STUDIUM	01.12.2021	osoba fizyczna	Zmiana studium w zakresie zmiany przeznaczenia terenów rekreacyjnych na tereny mieszkaniowe jednorodzinne	Podjazy, dz. nr 62/6	Nie rekomenduje się uwzględnienia wniosku – teren w obszarze zabudowy rekreacyjnej
37	MPZP	17.06.2021	Firma/osoba fizyczna	Ujęcie w MPZP na potrzeby rekultywacji żwirowni	Żakowo, dz. nr 67	Teren w studium przeznaczony dla eksploatacji kruszyw – złóżce ŻakowoXII. Możliwe uchwalenie planu dla terenów eksploatacji kruszywa naturalnego.
38	MPZP	29.11.2021	osoba fizyczna	Ujęcie w MPZP dla funkcji zabudowy mieszkaniowej	Węsiory, dz. nr 68/1 i 68/2	Nie rekomenduje się uwzględnienia wniosku – teren w rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

				jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, usług sportu, turystyki i rekreacji		z dała od zabudowy
39		10.09.2021	osoba fizyczna	Udokumentowane złoża kruszyw	Sulęcyno, dz. nr 134, 135 i 137/2	
40	MPZP	30.07.2021	firma	Ujęcie w MPZP dla funkcji eksploatacji kruszyw naturalnych	Sulęcyno, dz. nr 142/1, 142/2, 143/3, 143/4, 144/2 (część), 145/5 (część)	Teren w studium przeznaczony dla eksploatacji kruszyw – złoża Sulęcyno VI. Możliwe uchwalenie planu dla terenów eksploatacji kruszywa naturalnego.
41	MPZP	13.04.2021	firma	Ujęcie w MPZP dla funkcji eksploatacji kruszyw naturalnych	Sulęcyno, dz. nr 149/1	Teren w studium przeznaczony dla eksploatacji kruszyw – konieczne udokumentowanie złoża. Po udokumentowaniu złoża możliwe uchwalenie planu dla terenów eksploatacji kruszywa naturalnego.
42	STUDIUM	01.12.2021	osoba fizyczna	Wniosek o przystąpienie do zmiany studium oraz przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko	Węsiory, dz. nr 236/1, 237/3, 238/2	
43	STUDIUM	01.12.1021	osoba fizyczna	Wniosek o przystąpienie do zmiany studium oraz przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko	Węsiory, dz. nr 237/4	Brak działki
44	MPZP	11.05.2021	osoba fizyczna	Zmiana MPZP w zakresie odległości lokalizowania nowej zabudowy od lasu	Kistowo, dz. nr 239/1	Konieczna zmiana MPZP w celu dostosowania zapisów do obecnych przepisów prawa.
45	MPZP	07.12.2021	osoba fizyczna	Ujęcie w MPZP na funkcje zabudowy letniskowej (tereny leśne)	Podjazy dz. nr 391/156	Część działki w odległości 100m od brzegu naturalnego zbiornika wodnego w Gowidlińskim OCHK. Dla pozostałej części działki możliwe dopuszczenie w MPZP zabudowy rekreacyjnej. Konieczne odlesienie terenu.
46	MPZP	13.01.2021	osoba fizyczna	Ujęcie w MPZP na funkcję terenów rekreacyjnych (użytek leśny)	Sulęcyno, dz. nr 408/19	Nie rekomenduje się uwzględniania wniosku –teren prawie w całości w zasięgu 100m od brzegu naturalnego zbiornika wodnego, w Gowidlińskim OCHK.
47	MPZP	12.10.2021	osoba fizyczna	Ujęcie w MPZP na funkcję gruntów rolnych (tereny leśne)	Mściszewice, dz. nr 514/6	Wydana decyzja warunków zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej
48	MPZP	07.05.2021	osoba fizyczna	Ujęcie w MPZP na funkcję siedliskowo - budowlaną	Mściszewice, dz. nr 514/9, 514/10, 514/11,	Konieczna zmiana studium, po zmianie studium możliwe dopuszczenie terenów zabudowy mieszkaniowej.

					514/12	
49	MPZP	12.10.2021	osoba fizyczna	Ujęcie w MPZP na funkcje zabudowy zagrodowej	Mściszewice, dz. nr 579	Teren w studium przewidziany dla eksploatacji kruszywa.
50	MPZP	26.10.2021	osoba fizyczna	Zmiana MPZP z funkcji terenów zieleni urządzonej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Mściszewice, dz. nr 687/11	Konieczna zmiana MPZP – zgodne ze studium, możliwość dopuszczenia w MPZP terenu zabudowy zagrodowej.
51	MPZP	14.01.2021	osoba fizyczna	Ujęcie w MPZP na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Mściszewice, dz. nr 903/2	Konieczna byłaby zmiana studium – z uwagi na peryferyjne położenie względem istniejącej i planowanej zabudowy nie rekomenduje się uwzględnienia wniosku.
52	MPZP	22.02.2021	osoba fizyczna	Ujęcie w MPZP na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Mściszewice, dz. nr 921/3	Konieczna zmiana studium – wniosek do ewentualnego rozważenia po analizie możliwości rozwojowych miejscowości – teren stosunkowo peryferyjny względem istniejącej zabudowy.
53	MPZP	01.07.2021	osoba fizyczna	Zmiana MPZP z terenów rolnych na tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	Mściszewice, dz. nr 936/3	Możliwa zmiana MPZP na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zgodne ze studium.
54	STUDIUM	13.04.2021	osoba fizyczna	Zmiana studium – dopuszczenie nowych terenów inwestycyjnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	Mściszewice, dz. nr 949/5	Możliwe uchwalenie MPZP dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zgodne ze studium.
55	STUDIUM	13.04.2021	osoba fizyczna	Zmiana studium – dopuszczenie nowych terenów inwestycyjnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	Mściszewice, dz. nr 949/6	Możliwe uchwalenie MPZP dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zgodne ze studium.
56	STUDIUM	13.04.2021	osoba fizyczna	Zmiana studium – dopuszczenie nowych terenów inwestycyjnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	Mściszewice, dz. nr 949/7	Możliwe uchwalenie MPZP dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zgodne ze studium.
57	STUDIUM	13.04.2021	osoba fizyczna	Zmiana studium – dopuszczenie nowych terenów inwestycyjnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	Mściszewice, dz. nr 949/8	Możliwe uchwalenie MPZP dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zgodne ze studium.
58	STUDIUM	12.04.2021	osoba fizyczna	Zmiana studium – dopuszczenie nowych terenów inwestycyjnych pod zabudowę	Mściszewice, dz. nr 949/9	Możliwe uchwalenie MPZP dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zgodne ze studium. BRAK DZIAŁKI

				mieszkańczą jednorodziną		
59	MPZP	06.06. 2022	osoba fizyczna	Ujęcie w MPZP dla funkcji zabudowy letniskowej, rekreacji indywidualnej	Kistowo, dz.nr 10/7, 10/8 i 11	Nie rekomenduje się uwzględnienia wniosku – teren w rolniczej przestrzeni produkcyjnej, z dala od zabudowy, w tym rekreacyjnej
60	MPZP	11.08. 2022	osoba fizyczna	Zmiana MPZP w zakresie dopuszczonej powierzchni zabudowy – na 20% powierzchni działki	Żakowo, dz. nr 70/10	Po szczegółowej analizie uwarunkowań można rozważyć zwiększenie powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki.
61	MPZP	10.10. 2022	osoba fizyczna	Ujęcie w MPZP dla funkcji zabudowy rekreacyjnej (teren leśny)	Żakowo, dz. nr 140/14	Zamierzenie zgodne ze studium. W celu realizacji wniosku konieczne uchwalenie MPZP oraz odiesienie terenu.
62	MPZP	02.08. 2022	osoba fizyczna	Ujęcie w MPZP dla funkcji mieszkaniowo - usługowej	Sulęcyno, dz. nr część 159/3 i 162/2	Nie rekomenduje się uwzględnienia wniosku – byłaby to nowa struktura przestrzenna
63	MPZP	12.12. 2022	osoba fizyczna	Ujęcie w MPZP dla funkcji zabudowy rekreacji indywidualnej oraz usług turystyki	Sulęcyno, dz. nr 164/1, 164/2, 164/3, 164/4, 164/5	Zgodne ze studium – konieczna zmiana MPZP.
64	MPZP	06.10. 2022	osoba fizyczna	Zmiana MPZP na tereny zabudowy mieszkańczą, jednorodzinnej (teren leśny)	Zdunowice, dz. nr 184	Po szczegółowej analizie zabudowy w gminie sąsiedniej można rozważyć wprowadzenie terenów zabudowy mieszkańczą jednorodzinnej w planie miejscowym. Konieczna zmiana STUDIUM. Teren leśny – konieczne odiesienie.
65	MPZP	27.09. 2022	osoba fizyczna	Zmiana planu miejscowego z terenów letniskowych na tereny zabudowy mieszkańczą jednorodzinnej	Kistowo, dz. nr 327/7	Nie rekomenduje się uwzględnienia wniosku – teren w obszarze zabudowy rekreacyjnej
66	MPZP	14.09. 2022	osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia z terenów usługowych na tereny zabudowy mieszkańczą, jednorodzinnej	Sulęcyno, dz. nr 339/44 i 341/9	Konieczna zmiana planu. Zamierzenie zgodne ze studium.
67	MPZP	06.04. 2022	osoba fizyczna	Ujęcie w MPZP na funkcję terenów zabudowanych	Mściszewic e, dz. nr 890 i 847	Nie rekomenduje się uwzględnienia wniosku – teren w rolniczej przestrzeni produkcyjnej, z dala od zabudowy, w tym rekreacyjnej
68	MPZP	14.03. 2023	osoba fizyczna	Zmiana MPZP w celu ułatwienia podziału działki	Żakowo, dz. nr 107/10	Konieczne przekształcenie terenu leśnego. Rekomendowany MPZP po mianie studium na tereny zabudowy rekreacyjnej
69	MPZP	07.04. 2023	osoba fizyczna	Ujęcie w MPZP na funkcję zabudowy rekreacyjnej (teren leśny)	Mściszewic e, dz. nr 741/2	Nie rekomenduje się uwzględnienia wniosku – teren w rolniczej przestrzeni produkcyjnej, z dala od zabudowy, w tym rekreacyjnej
70	STUDIUM	07.04.	osoba fizyczna	Ujęcie w MPZP na	Mściszewic	Nie rekomenduje się

		2023		funkcje zabudowy rekreacyjnej (teren rolno – leśny)	e, dz. nr 1064/13,14, 1064/1,2,3,4, 5,6,7,10,11, 12 i 742/1	uwzględniania wniosku – teren w rolniczej przestrzeni produkcyjnej, z dala od zabudowy, w tym rekreacyjnej
--	--	------	--	---	---	--

Źródło: opracowanie własne

Znaczna część złożonych wniosków dotyczy dopuszczenia w rolniczej przestrzeni produkcyjnej terenów inwestycyjnych, w tym głównie dla zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy rekreacji indywidualnej. W części przypadków miałyby to być nowe zespoły, mocno oddalone od istniejącej zabudowy.

W odniesieniu do wniosków dotyczących tych funkcji należy przeanalizować zasadność uwzględnienia danego wniosku, ponieważ to gmina ponosi największe koszty skutków uchwalenia planu miejscowego (np. zobowiązania dot. infrastruktury komunalnej, społecznej). Nie ma zatem obowiązku pozytywnego rozstrzygnięcia życzeń czy żądań prywatnych właścicieli terenów czy inwestorów, o ile nie jest to korzystne dla gminy, z punktu widzenia jej celów działania. Sporządzenie nowych planów miejscowych musi uwzględniać możliwości finansowe gminy zarówno na etapie prowadzenia procedur planistycznych, jak i potencjalne koszty związane z wykonywaniem zadań własnych gminy wynikające z wdrożenia zapisów planu miejscowego. Nawet tzw. renta planistyczna rzadko pozwala na uzyskanie korzyści przewyższających poniesione lub niezbędne do poniesienia nakłady.

Przy ustalaniu rekomendacji dla uwzględniania bądź odrzucenia wniosków kierowano się głównie koniecznością utrzymania ładu przestrzennego i rozwijania już istniejących struktur zabudowy o nowe tereny inwestycyjne. Generalnie tereny, które stanowią kontynuację istniejącej zabudowy lub mają stanowić zmianę obowiązujących planów miejscowych w obszarach zainwestowanych (zmiana funkcji, która nie koliduje z sąsiedztwem) rekomenduje się uwzględnić. Pozostałe wnioski dla terenów mocno oddalonych od istniejących struktur zabudowy, których uwzględnienie spowodowałoby pogłębianie chaosu inwestycyjnego i przestrzennego na terenie gminy rekomenduje się odrzucić. W znacznej przewadze złożonych wniosków konieczna jest zmiana studium w celu umożliwienia wprowadzenia wnioskowanych funkcji. Ponadto znaczna część złożonych wniosków dotyczy terenów zalesionych – o gruntach Ls, które w wyniku nawałnicy w 2017r. zostały zniszczone. Tereny te stanowią spory problem. Lasy zostały na nich praktycznie zdegradowane. Lokalizacja części tych terenów blisko istniejącej zabudowy wskazuje na zasadność rozważenia przeznaczenia ich na cele inwestycyjne. Część z nich zapewne wymaga ponownego zalesienia. Ponadto część wniosków dotyczy pojedynczych działek na gruntach Ls, usytuowanych w strukturze stosunkowo zwartej zabudowy mieszkaniowej bądź rekreacyjnej. Z uwagi na usytuowanie tych działek oraz zachowanie ładu przestrzennego i ciągłości zabudowy zasadne jest, aby poprzez uchwalanie planów miejscowych umożliwić na nich inwestowanie. Działki te w znacznej przewadze są położone w wyznaczonych w studium granicach możliwego, docelowego zainwestowania, zatem uchwalenie planów miejscowych nie wymagałoby ingerencji w dokument studium.

Część wniosków dotyczy również udokumentowanych złóż kruszyw naturalnych. Inwestorzy wnioskują zarówno o samo udokumentowanie tych złóż jak i przeznaczenie ich w studium a później w planie miejscowym pod wydobycie. Problem ten jest przez gminę na bieżąco uwzględniany i aktualizowany w polityce przestrzennej gminy. Zarówno tereny te są wprowadzane do dokumentu studium jak i podejmuje się dla nich uchwały wszczynające procedurę planistyczną opracowania planu miejscowego. W samym okresie analizowanym sporządzono 7 planów miejscowych, które umożliwią eksploatację kruszyw naturalnych.

W okresie analizowanym nie złożono żadnego wniosku dotyczącego lokalizacji instalacji fotowoltaicznych. W porównaniu z dość znaczną ilością wydawanych decyzji warunków zabudowy na ten cel sytuacja może wydawać się zastanawiająca. Nie mniej jednak dokument studium nie wyznacza terenów dla lokalizacji zespołów takich inwestycji i inwestowanie w tym zakresie odbywa się jedynie na podstawie wydawanych decyzji warunków zabudowy.

**Część ze złożonych wniosków dotyczy również zmian przeznaczenia terenów rekreacyjnych na tereny mieszkaniowe – działania te powodowane są koniecznością płacenia wyższych**

**podatków dla terenów zabudowy rekreacyjnej.** Proceder zmian terenów rekreacyjnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jest bardzo kłopotliwą kwestią, niosącą dla gminy szereg negatywnych skutków, w tym przede wszystkim finansowych konsekwencji w postaci niższych podatków od nieruchomości jak i konieczności obsługi infrastrukturalnej terenów mieszkalnych. Każdorazowo takie wnioski należy indywidualnie analizować, rozważając funkcję zabudowy sąsiedniej, otoczenie, możliwości obsługi inżynierskiej z istniejącej sieci wod – kan oraz obsługę komunikacyjną istniejącymi drogami publicznymi, licząc tym samym ewentualne konsekwencje dla gminy w szczególności w postaci konieczności poniesionych przez gminę kosztów związanych m. in. z uzbrojeniem terenów.

## 7 Lokalizacja urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych a dokumenty planistyczne gminy i obowiązujące przepisy prawa

Lokalizacja przedsięwzięć z zakresu energetyki odnawialnej w gminie Sulęcyno nie ma szczególne dużego znaczenia. W gminie, z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze jak i mocno rozproszoną zabudowę nie inwestuje się w elektrownie wiatrowe. Podobne ograniczenia występują również w gminach sąsiednich stąd nie zachodziła konieczność uchwalania planów miejscowych dopuszczających zabudowę mieszkaniową, uchwalanych z uwagi na sąsiedztwo istniejących bądź planowanych farm wiatrowych. Dokument studium również nie dopuszcza lokalizacji elektrowni wiatrowych ani takie inwestycje nie były wnioskowane.

Znacznie większy problem dla gminy może stanowić chaotyczny i niekontrolowany rozwój instalacji związanych z energetyką słoneczną – tzw. farm fotowoltaicznych.

### Inwestycje w zakresie farm fotowoltaicznych

Zmiana w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera obecnie bardziej liberalne zapisy (w zakresie mocy urządzeń) odnoszące się do lokalizacji wolnostojących farm fotowoltaicznych:

*„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, [~~a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu~~]<sup>2</sup>, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:*

*1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne;*

*2) urządzeń innych niż wolnostojące.”*

Zapisy te umożliwiają większą swobodę w dokonywaniu zwłaszcza zmian planów miejscowych dla najpopularniejszych przedsięwzięć z zakresu fotowoltaiki, tj. do 1MW, gdyż zmiany te (lokalizowane na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki) nie wymagają wskazania w dokumentach polityki przestrzennej gminy.

Przy jednoczesnej zmianie przepisów w zakresie decyzji o warunkach zabudowy, która umożliwia lokalizowanie przedsięwzięć instalacji odnawialnego źródła energii bez analizowania sąsiedztwa oraz bez dostępu do drogi publicznej spowodowało znaczący wzrost zainteresowania tymi inwestycjami w gminie, lokalizowanymi na podstawie decyzji o warunkach zabudowy:

*„3. Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.”*

<sup>2</sup> Przekreślony fragment tekstu ujęty w nawiasie został usunięty ostatnią nowelizacją ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (obowiązuje od 23 kwietnia 2016 r.)

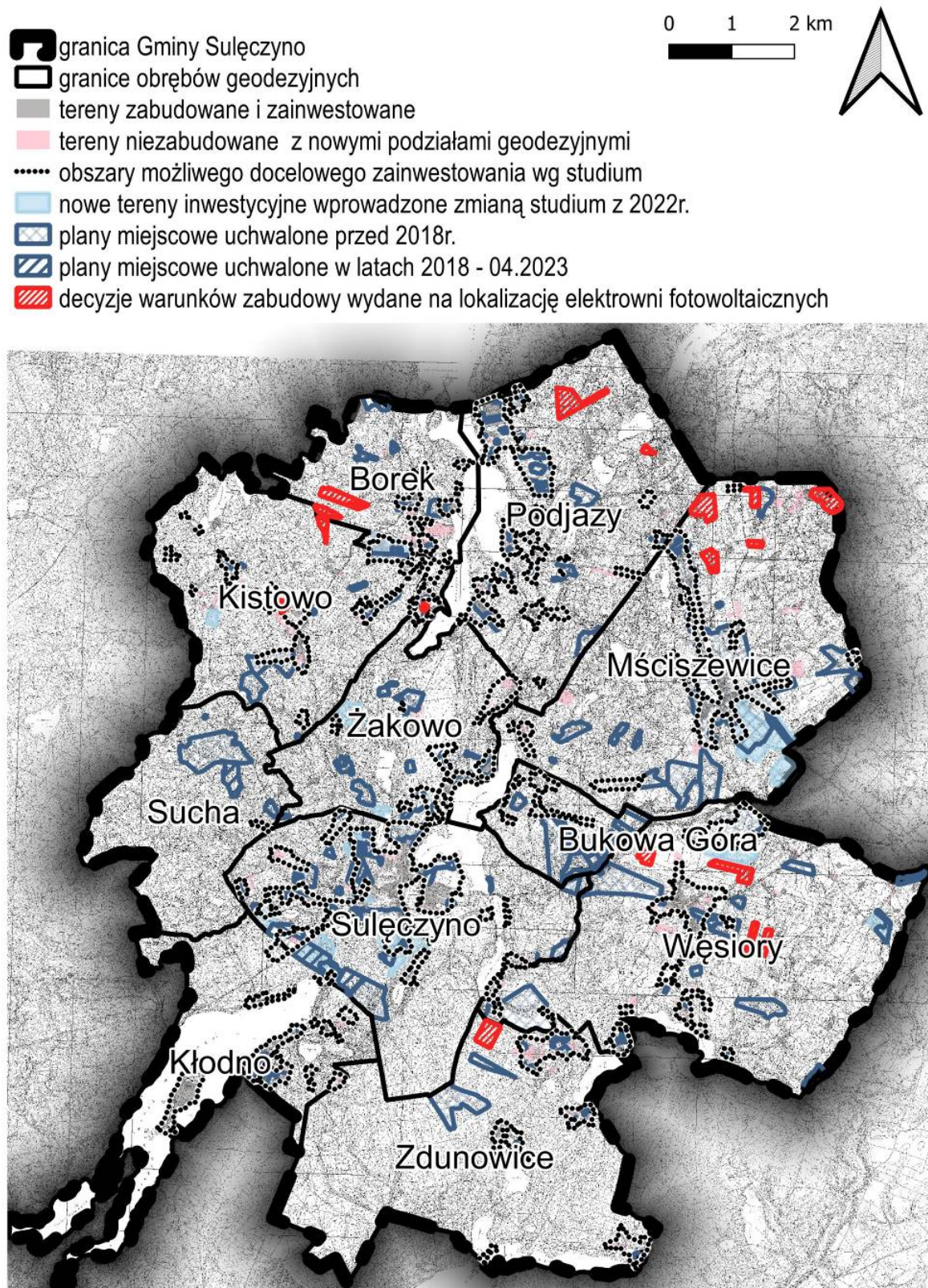


Sytuacja ta daje zdecydowanie większą swobodę inwestorom, a jednocześnie znacząco ogranicza możliwość gminy jeśli chodzi o kontrolowanie rozwoju inwestycji w farmy fotowoltaiczne. Praktycznie żadnej kontroli w tym względzie nie ma obecnie na obszarach nieobjętych dotychczas planami miejscowymi.

W obowiązujących planach miejscowych nie wyznaczono terenów przewidzianych na ten cel. Nie mniej jednak, wg przytoczonych powyżej przepisów jest możliwa zmiana planów w tym zakresie i dopuszczenie lokalizacji farm fotowoltaicznych do 1MW bez koniecznej zgodności z dokumentem studium.

Na terenie gminy w analizowanym okresie od 04.2018 r. – 12.2022 r. wydano łącznie 23 decyzje o warunkach zabudowy dla lokalizacji farm fotowoltaicznych w obrębach: Borek, Mściszewice, Kistowo, Podjazy, Żakowo, Zdunowice, Węsiory (najwięcej w 2022 r. – 10 decyzji). Na obszarze gminy są to zarówno inwestycje do 1MW jak i o większej mocy. Działki objęte decyzjami o warunkach zabudowy dla lokalizacji farm fotowoltaicznych pokazano na Rys. 5 (poniżej).

Rysunek 5 Rozmieszczenie wydanych decyzji warunków zabudowy dla instalacji fotowoltaicznych.



Źródło: opracowanie własne

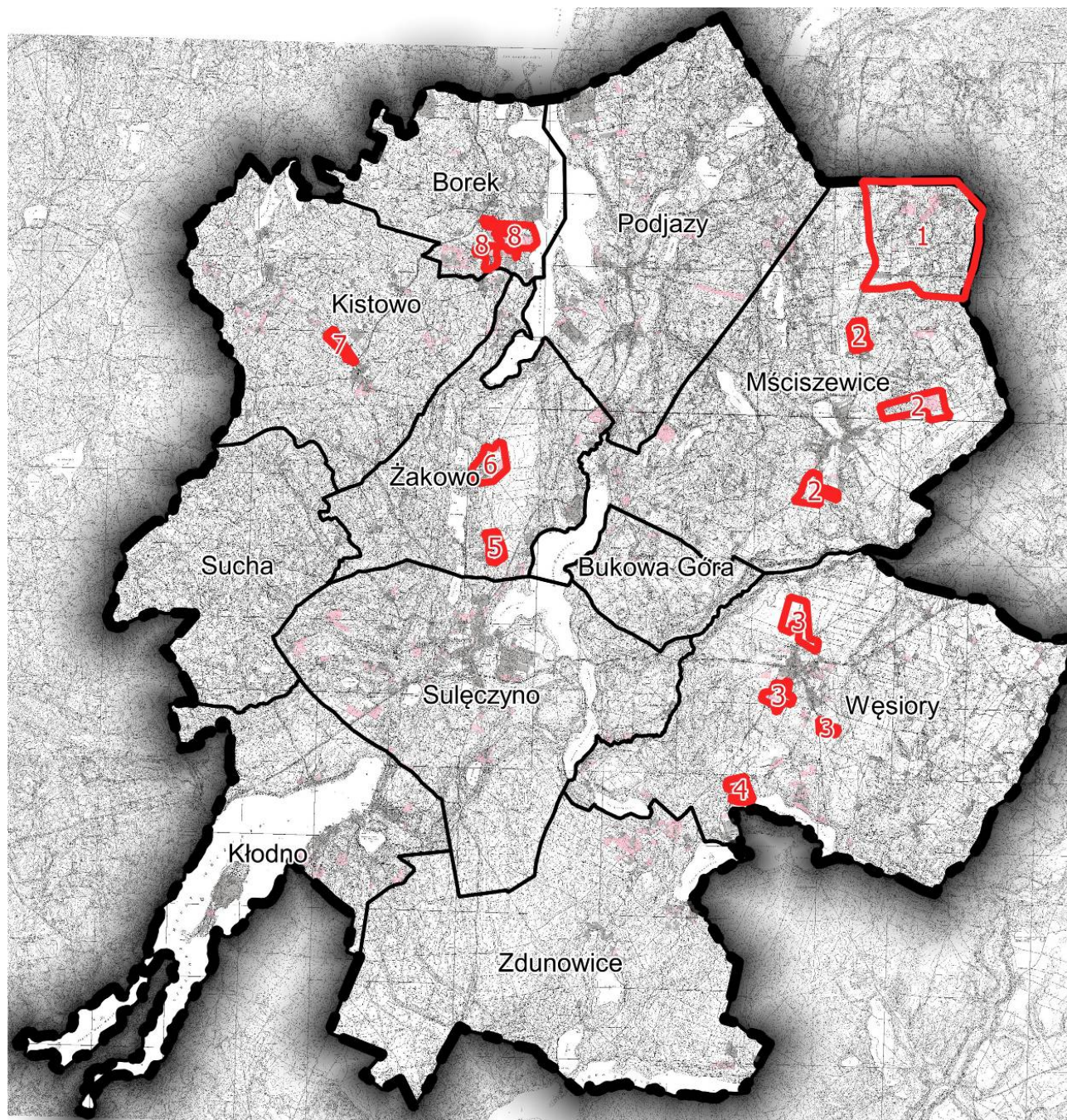
Planowane zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mogą wymusić nowe spojrzenie na lokalizację farm fotowoltaicznych. Najprawdopodobniej, tak jak dla elektrowni wiatrowych, lokalizacja wielkoskalowych farm fotowoltaicznych wymagać będzie obowiązkowego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Regulacje ustawowe będą miały bardzo istotne znaczenie dla podejmowanych przez gminę decyzji co do ewentualnych zmian w Studium lub ewentualnych decyzji o nowych planach miejscowych dedykowanych takim rodzajom inwestycji.

Z uwagi na brak w dokumencie studium wskazań terenów, gdzie dopuszczaloby się lokalizację elektrowni fotowoltaicznych oraz z uwagi na planowane zmiany w przepisach rekomenduje się przeprowadzenie analizy obszaru gminy pod kątem uwarunkowań dla lokalizacji tego typu przedsięwzięć w tym obszarów najbardziej i najmniej predysponowanych do rozwoju tego typu przedsięwzięć, np. wykluczenie lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych w obrębie korytarzy ekologicznych, innych obszarach chronionych ze względów przyrodniczych, krajobrazowych lub konserwatorskich, czy wykluczenia lokalizacji tego typu inwestycji na gruntach o największym potencjale agroekologicznym lub stanowiących zwarte przestrzenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

## **8 Rekomendacje dla terenów problemowych**

Analiza aktualności studium Gminy Sulęczyno, terenów obowiązujących planów miejscowych oraz wydanych decyzji warunków zabudowy jak i pozwoleń na budowę pokazała obszary szczególnie problemowe pod względem zagospodarowania przestrzennego. Obszary te wskazano graficznie na poniższej rycinie. Pod ryciną znajduje się opis poszczególnych terenów.

Rysunek 6 Rozmieszczenie terenów wskazanych jako problemowe w obszarze gminy.



Źródło: opracowanie własne

1. Teren problemowy nr 1 wskazany na powyższym rysunku Północno wschodnia część obrębu Mściszewice – w szczególności rejon miejscowości Puck, Bębny, Szerzawa to teren wzmoczonego ruchu inwestycyjnego na podstawie wydanych decyzji warunków zabudowy oraz pozwoleń na budowę. Już w poprzedniej edycji analizy teren ten był wskazywany jako obszar problemowy z uwagi na dynamiczny oraz chaotyczny rozwój zabudowy w tym mieszkaniowej. W obszarze tym dochodzi do licznych podziałów geodezyjnych, dokonywanych w szczególności na funkcje mieszkalne. Sukcesywnie składane są wnioski o wydawanie decyzji warunków zabudowy. W dokumencie studium są to tereny rolnicze, chronione przed zainwestowaniem o funkcji nierolniczej, w których nie przewiduje się rozwoju zabudowy mieszkaniowej. Niestety studium nie jest wiążące przy wydawaniu decyzji warunków zabudowy. Rekomenduje się dogłębne przeanalizowanie tego terenu, wyznaczenie w studium lub w przypadku przyjęcia nowych przepisów prawa – planie

ogólnym ewentualnie nowych terenów inwestycyjnych w obszarach istniejącej zabudowy mieszkaniowej (głównie rejon miejscowości Puck, Bębny, Szerzawa) wraz z najbliższym otoczeniem oraz uchwalenie planu miejscowego z zakazem zabudowy na pozostałych terenach rolnych, nieprzeznaczonych pod zabudowę. Uchwalenie planu miejscowego z zakazem zabudowy jest jedynym narzędziem, które może powstrzymać rozwój chaotycznej zabudowy na tym terenie. Liczne, nowe budynki mieszkalne powodują często konieczność wydawania warunków zabudowy dla kolejnych działek w sąsiedztwie z uwagi na kontynuację funkcji. Powstrzymanie tego procesu poprzez niewydawanie decyzji warunków zabudowy będzie niebawem (o ile już nie jest) niemożliwe.

2. Tereny problemowe nr 2 (trzy fragmenty) wskazane na powyższym rysunku Dla miejscowości Mściszewice w 2014r został sporządzony plan miejscowy. Niestety rezerwy dla zabudowy wyznaczone w tym planie okazały się niewystarczające lub niepokrywające się z zamiarami inwestycyjnymi właścicieli gruntów. Z uwagi na kontynuację funkcji wydano liczne decyzje warunków zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie terenów objętych planem na kierunku północnym, południowych oraz wschodnim, wzdłuż głównych arterii komunikacyjnych. Na kierunku północnym podejmowano co prawda próby ograniczenia tej zabudowy, jednakże okazały się nieskuteczne z uwagi na sąsiedztwo funkcji mieszkaniowej oraz determinację inwestorów w doprowadzeniu do zamierzonego celu – przeznaczenia gruntów rolnych na zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Obecnie występuje sytuacja rozlewu zabudowy mieszkaniowej wzdłuż głównych ulic – tworzą się nowe, początkowo niewielkie zespoły zabudowy mieszkaniowej, w oderwaniu od zwartej struktury wsi, które z czasem powodują wrażenie dużego obszaru zainwestowanego z ekstensywną zabudową mieszkaniową w otoczeniu nieużytkowanych terenów rolnych. W celu ograniczenia tego zjawiska i dalszego rozlewu tej zabudowy rekomenduje się uregulowanie tej sytuacji w studium (poprzez wyznaczenie zasięgów nowych terenów inwestycyjnych) oraz uchwalenie planów miejscowych na tych trzech kierunkach, ale z buforem terenów rolnych z zakazem zabudowy, który nie dopuściłby do występowania sąsiedztwa budynków mieszkalnych dla wydawania decyzji warunków zabudowy poza obszarem planu.
3. Tereny problemowe nr 3 (trzy fragmenty) wskazane na powyższym rysunku Analogiczna sytuacja jak dla Mściszewic występuje w obszarze miejscowości Węsiory. W tym przypadku rekomendacje są takie same jak w pkt. 2.
4. Teren problemowy nr 4 wskazany na powyższym rysunku Należy rozważyć wprowadzenie w studium nowego terenu inwestycyjnego dla zabudowy rekreacji indywidualnej. Poczynione podziały geodezyjne oraz wydzielone działki pod komunikację drogową wskazują na trend rozwoju zabudowy rekreacyjnej w tej części obrębu. Występuje tam również stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru. W przyszłości teren ten może skutkować wzmożoną ilością wniosków o warunki zabudowy dla tej funkcji. W celu ograniczenia wydawania tych decyzji oraz uporządkowania przestrzeni wskazuje się rozważenie uchwalenia planu miejscowego.
5. Teren problemowy nr 5 wskazany na powyższym rysunku Teren wzmożonej aktywności wydawanych decyzji warunków zabudowy. Należy rozważyć wprowadzenie nowego terenu inwestycyjnego w kierunkach studium oraz uchwalenie planu miejscowego dla tego obszaru z buforem terenów rolnych z zakazem zabudowy, który uniemożliwiłby wydawanie decyzji warunków zabudowy dla obszarów ościennych, przylegających do tego terenu. Ważne jest aby zapisy planu wykluczyły możliwość sąsiedztwa funkcji mieszkalnej i dalsze „rozlewanie” się zabudowy w tereny otwarte.
6. Teren problemowy nr 6 wskazany na powyższym rysunku Dla terenu miejscowości Żakowo studium nie wyznacza granicy terenów możliwego, docelowego zainwestowania. Z uwagi na liczne podziały geodezyjne w obszarze wsi – szczególnie na jej obrzeżach oraz liczne, wydane decyzje warunków zabudowy oraz trwające już procesy inwestycyjne rekomenduje się przyjęcie zmiany studium z wyznaczeniem nowych terenów inwestycyjnych w obszarze rozwoju zabudowy oraz uchwalenie planu miejscowego z wytycznymi takimi jak omówione powyżej dla miejscowości Mściszewice w pkt 2.

7. Teren problemowy nr 7 wskazany na powyższym rysunku Jest to teren praktycznie w całości podzielony geodezyjnie na niewielkie działki z dojazdami. Występuje tu również lekko wzmożony ruch inwestycyjny polegający w szczególności na wydawaniu decyzji warunków zabudowy. Warto uporządkować zainwestowanie w tym terenie poprzez wydzielenie terenów inwestycyjnych w studium oraz uchwalenie planu miejscowego z rekomendacjami takimi jak omówione powyżej dla miejscowości Mściszewice w pkt.2.
8. Tereny problemowe nr 8 (dwa fragmenty) wskazane na powyższym rysunku Tereny licznych zespołów zabudowy rekreacyjnej, przedzielonych mniejszymi i większymi enklawami leśnymi. W obszarze tym składano wnioski o uchwalenie planów miejscowych celem umożliwienia odlesienia terenów. Ponadto w obszarze tym występują liczne nowe podziały geodezyjne, często na gruntach leśnych. Rekomenduje się dogłębne przeanalizowanie tego obszaru i wyznaczenie w miejscach zasadnych (celem uzupełnienia istniejących struktur i dążenia do w miarę zwartej struktury) terenów inwestycyjnych dla zabudowy rekreacji indywidualnej. W celu umożliwienia lokalizacji zabudowy na działkach o użytkach Ls, występujących w stosunkowo zwartej strukturze zabudowy rekreacyjnej zasadne byłoby przystąpienie do realizacji planu miejscowego i przeprowadzenie procedury zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Jedynie plan miejscowy jest w stanie uregulować sytuację na tym terenie i dopuścić (po uzyskaniu zgody właściwego organu na odlesienie gruntów) zabudowę w miejscach uzupełniania istniejących struktur. Plan miejscowy przeznaczający część gruntów dla funkcji lasów, szczególnie pomiędzy jeziorem a istniejącymi zespołami pozwoli na jasne określenie możliwości inwestycyjnych, a jednocześnie zablokuje dalsze, niekontrolowane podziały geodezyjne.

Wykaz terenów problemowych jak i rekomendacje do zmiany poszczególnych dokumentów planistycznych został sporządzony w oparciu o aktualny stan prawny. Planowane liczne i znaczące zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym możliwe wprowadzenie nowego dokumentu – planu ogólnego może wpłynąć na sposoby rozwiązania wyżej opisanych problemów. W związku z powyższym nie opracowuje się wieloletniego programu opracowania planów miejscowych. Zamiast wprowadzania do dokumentu studium nowych terenów inwestycyjnych będzie można je zapewne zabezpieczyć poprzez inne zapisy w planie ogólnym. Bez względu na docelowy system prawny powyższe problemy będą wymagały przyjęcia określonych rozwiązań, które zabezpieczą zarówno interesy gminy, mieszkańców i inwestorów jak i ład przestrzenny oraz krajobraz gminy. Bez względu na obowiązujące i docelowe przepisy konieczne jest podjęcie działań, które uniemożliwią niekontrolowany rozlew zabudowy zarówno mieszkalnej jednorodzinnej jak i rekreacji indywidualnej.

## 9 Wnioski i rekomendacje z przeprowadzonych analiz

Wnioski z przeprowadzonych analiz w zakresie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Sulęczyno są następujące:

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 r. – 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. Brak działań w zakresie całościowej aktualizacji studium obecnie wynika głównie z toczących się prac nad gruntowną zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiany te mają kluczowe znaczenie dla podejmowania działań w zakresie ewentualnej zmiany obowiązującego studium. Z dużym prawdopodobieństwem może się okazać, iż całościowa zmiana dokumentu nie będzie możliwa do przeprowadzenia, a także nie będzie

uzasadniona ekonomicznie wobec krótkiego okresu wskazywanego na sporządzenie dokumentu zastępującego studium – planu ogólnego gminy.

2. Gmina na bieżąco aktualizuje dokument Studium w zakresie niezbędnym dla jej rozwoju przestrzennego. Są to zmiany fragmentaryczne, wprowadzające głównie nowe tereny inwestycyjne oraz aktualizujące granice terenów udokumentowanych złóż kopalin. Do fragmentarycznych aktualizacji tego dokumentu przygotowano w 2022r. nową prognozę demograficzną do 2050 roku oraz sporządzono bilans terenów zabudowanych. Z przygotowanego na potrzeby zmiany studium uchwalonej w 2022r. bilansu wynika, że w Gminie Sulęczyno występuje zapotrzebowanie na nowe tereny inwestycyjne – nowe tereny zabudowy mieszkaniowej (44ha) oraz rekreacji indywidualnej (45ha). Aktualizacja dokumentu studium z listopada 2022r. wprowadziła 13 nowych terenów inwestycyjnych (dla terenów zabudowy mieszkaniowej – 19 ha oraz dla zabudowy rekreacji indywidualnej 7 ha). W trakcie sporządzania niniejszej analizy Rada Gminy przystąpiła do opracowania kolejnej zmiany dokumentu studium podejmując Uchwałę nr LXI/388/2023 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 18 maja 2023r. – zmiana studium obejmuje 9 nowych fragmentów gminy w celu przeznaczenia ich na nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacyjnej, zagrodowej, usługowej, cmentarz, usługi oświaty oraz tereny potencjalnej eksploatacji kruszyw naturalnych w granicach udokumentowanych ostatnio złóż kopalin. Procedowanie jak i uchwalenie zmiany studium jest sprawą priorytetową i pilną w kontekście planowanych zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym należy pozytywnie ocenić działania gminy, która stara się na bieżąco podejmować decyzje w celu aktualizacji swojej polityki przestrzennej. Nie mniej jednak z uwagi na liczne składane wnioski do zmiany studium oraz zmiany w przestrzeni i kierunkach jej rozwoju, aktualizacji wymagają wytyczone nowe tereny inwestycyjne w dokumencie z 2011r.
3. Projekt nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został przegłosowany przez Sejm w dniu 07.07.2023r. Ostateczny termin wejścia w życie ustawy uzależniony jest zatem od decyzji prezydenta o podpisie aktu i jego publikacji w dzienniku ustaw. Według założeń pełne wejście w życie przygotowywanych przepisów miałyby nastąpić na przełomie lat 2025 i 2026. 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 planie ogólnym, dla którego wyznaczono ostateczny termin przyjęcia na 01.01.2026r.
4. W kontekście planowanych zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz planowaną koniecznością obligatoryjnie sporządzanej strategii rozwoju gminy, ważne jest sporządzenie w sposób rzetelny modelu struktury funkcjonalno – przestrzennej gminy, stanowiącego element nowej strategii. Plan ogólny ma bowiem uwzględniać uwarunkowania rozwoju gminy wynikające z przyjętej strategii rozwoju gminy.
5. Obecnie około 9% powierzchni gminy posiada pokrycie obowiązującymi planami miejscowymi, na pozostałym obszarze występuje sytuacja bez planu. Niewielki procentowy udział terenów objętych planami miejscowymi na obszarze gminy wynika między innymi z faktu, iż znaczną część gminy stanowią lasy (użytki Ls) oraz jeziora (grunty pod wodami). Dla terenów tych niezasadne jest uchwalanie planów miejscowych, gdyż nie odbywa się tam inwestowanie, a tereny te podlegać powinny przede wszystkim ochronie.
6. Ponad połowa obowiązujących planów miejscowych została wykonana na podstawie nieobowiązującej już Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Obecnie dla Gminy Sulęczyno obowiązuje 76 uchwał, z czego część obejmuje po kilkanaście odrębnych terenów. Od poprzedniej edycji analizy **uchwalono 24 nowe plany miejscowe na łączną powierzchnię około 97,1 ha**. Znaczna część tych planów stanowi aktualizację planów dotychczas obowiązujących (11 opracowań – powierzchnia około 21,4 ha). Pokazuje to potrzebę aktualizacji części obowiązujących planów, uchwalonych

w szczególności na podstawie poprzednio obowiązującej ustawy z 1994r., gdyż nie spełniają one wymogów obecnych przepisów prawa i utrudniają inwestowanie w terenach przeznaczonych pod zabudowę wprowadzając ograniczenia, które np. nie wynikają już z przepisów odrębnych. Gmina zatem na bieżąco monitoruje sytuację i zmienia plany miejscowe w sytuacjach niezbędnych, ułatwiając przy tym inwestowanie.

7. Pokrycie planami miejscowymi miejscowości jest fragmentaryczne. Tylko miejscowość Mściszewice jest w całości objęta planem miejscowym. Pozostałe duże miejscowości, w tym Węsiory oraz Sulęczyno (wskazane w studium do objęcia planami) posiadają tylko nieliczne fragmenty objęte planami miejscowymi. Z uwagi na dużą presję inwestycyjną wyrażoną wydawanymi decyzjami warunków zabudowy jak i pozwoleniami na budowę wskazane byłoby objęcie przynajmniej tych dwóch miejscowości całościowymi planami miejscowymi z buforem dla terenów rolnych z wprowadzeniem ograniczeń dla lokalizacji zabudowy w otoczeniu. Konieczne jest bowiem przeciwdziałanie „rozlewaniu się” zabudowy lokalizowanej na podstawie wydawanych decyzji warunków zabudowy, głównie wzdłuż dróg dojazdowych do miejscowości.
8. W przygotowanej analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym nie został opracowany wieloletni program sporządzania planów miejscowych. Wynika to głównie z procedowanych zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z planowanego zastąpienia dokumentu studium planem ogólnym, który ma być aktem prawa miejscowego. W celu rzetelnego określenia kierunków rozwoju przestrzennego gminy, który będzie miał wpływ na wyznaczanie terenów do opracowania planów miejscowych konieczne jest pełne zaktualizowanie uwarunkowań, co powinno nastąpić właśnie przy sporządzaniu planu ogólnego. Tworzenie programu sporządzania planów miejscowych w dobie aktualizowanych przepisów prawa, gdzie nie jest uchwalone ich ostateczne brzmienie jest niezasadne.
9. W Gminie Sulęczyno inwestowanie w dużej mierze odbywa się na podstawie wydawanych decyzji warunków zabudowy. Ogólna liczba wydanych decyzji w okresie analizowanym wyniosła 493 sztuk. W analizowanym okresie wydano 154 decyzje dla lokalizacji nowej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oraz 98 decyzji dla zabudowy rekreacji indywidualnej. W porównywalnym okresie czasu, w stosunku do wyników poprzedniej Analizy, ogólna liczba wydanych decyzji warunków zabudowy wzrosła o ok. 43%. Największy wzrost nastąpił w obrębach: Żakowo (wzrost o ok. 135%), Węsiory (wzrost prawie dwukrotny o ok. 86%), Mściszewice (wzrost o ok. 54%), Podjazdy (wzrost o ok. 47%), Sulęczyno (wzrost o ok. 27%), Kłodno (wzrost o ok. 50%), Zdunowice (wzrost o ok. 50%). 80 spraw zakończyło się wydaniem odmownych decyzji lub umorzeniem postępowania. W związku z powyższym należy stwierdzić, iż Gmina Sulęczyno, poprzez wydawanie odmownych decyzji warunków zabudowy dla prób lokalizacji zabudowy peryferyjnej stara się w miarę możliwości ograniczyć chaotyczny rozwój terenów z nową zabudową, co z roku na rok jest trudniejsze, ze względu na realizację kolejnych inwestycji.
10. Dużym problemem dla Gminy Sulęczyno jest wydawanie decyzji warunków zabudowy dla więcej niż jednego budynku (dla kilku obiektów lokalizowanych w zespołach zabudowy). Wyłania się z niej niepokojący trend rozwojowy, polegający na wydzielaniu z obszarów rolnych całych zespołów nowej zabudowy. Wyliczono, że w okresie analizowanym na podstawie wydanych decyzji warunków zabudowy można będzie wybudować około 286 budynków mieszkalnych jednorodzinnych (prawie dwukrotnie więcej niż liczba wydanych decyzji) oraz 187 budynków rekreacji indywidualnej (prawie dwukrotnie więcej niż liczba wydanych decyzji). W sytuacjach tych często nie ma możliwości wydawania odmowy z uwagi na występujące w obszarze analizowanym sąsiedztwo. W związku z powyższym konieczna jest analiza terenów, gdzie występuje spiętrzenie wydawanych decyzji warunków zabudowy w tym w szczególności dla więcej niż jednego budynku. W analizie wskazano następujące obszary problemowe do przeprowadzenia dogłębnej analizy w celu wyznaczenia obszarów do opracowania planów miejscowych, są to: północno – wschodnia 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. Z uwagi na liczne wydawane decyzje warunków zabudowy wskazuje się uzupełnienie informacji gromadzonych w zasobie Systemu Informacji Przestrzennej Gminy w szczególności o lokalizację oraz przeznaczenie wydanych decyzji. Ułatwiłoby to prace projektowe nad planem ogólnym oraz miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

11. W latach 2018 – 2021 w gminie Sulęczyno wydano łącznie 187 pozwoleń na budowę, z czego najwięcej w miejscowościach Mściszewice, Sulęczyno, Węsiory i Podjazdy. Pozwolenia na budowę wydawane w obszarze obowiązujących planów miejscowych zwiększają swój udział z 21% w 2018r. do 49% w 2021r. Świadczy to o trafnym wyborze przez Gminę Sulęczyno terenów, dla których konieczne jest uchwalenie planów miejscowych bądź ich zmian, w celu uporządkowania przestrzeni i sformalizowania możliwości inwestycyjnych.
12. W okresie analizowanym tj. od kwietnia 2018 r. do kwietnia 2023 r. złożono łącznie 70 wniosków do zmiany studium oraz zmiany bądź sporządzenia planów miejscowych. Nastąpił znaczny wzrost złożonych wniosków względem poprzedniego okresu analizowanego. Świadczy to o dużym zainteresowaniu inwestycyjnych w obszarze Gminy Sulęczyno, które zwiększyło się wraz z sytuacją pandemiczną oraz nowymi możliwościami pracy zdalnej. Dla wnioskowanych nowych zespołów, lokalizowanych w otwartej przestrzeni rolniczej, w oderwaniu od istniejących struktur zabudowy rekomenduje się każdorazowe odrzucanie złożonych wniosków. Gmina nie ma obowiązku pozytywnego rozstrzygnięcia życzeń czy żądań prywatnych właścicieli terenów czy inwestorów, o ile nie jest to korzystne dla gminy, z punktu widzenia jej celów działania oraz zaspokajania jakości życia mieszkańców gminy.
13. Lokalizacja przedsięwzięć z zakresu energetyki odnawialnej w gminie Sulęczyno nie ma szczególnie dużego znaczenia. W obszarze Gminy Sulęczyno nie występują tereny przeznaczone na elektrownie wiatrowe. Obszar gminy nie znajduje się w zasięgu oddziaływania elektrowni wiatrowych usytuowanych w gminach ościennych. W obowiązujących planach miejscowych nie wyznaczono terenów przewidzianych na lokalizację elektrowni fotowoltaicznych. Są one obecnie lokalizowane na podstawie wydawanych decyzji warunków zabudowy. Nie mniej jednak pomimo wydanych 23 decyzji na ten cel dotychczas powstały jedynie nieliczne inwestycje fotowoltaiczne.

## 10 Spisy tabel i rycin

### Spis tabel:

Tabela 1 <i>Wskaźniki charakteryzujące kapitał społeczny gminy Sulęczyno</i> .....	5
Tabela 2 <i>Wskaźniki charakteryzujące warunki zamieszkania w gminie Sulęczyno</i> .....	6
Tabela 3 <i>Dochody i wydatki - opracowanie własne gminy na podstawie sprawozdania z wykonania budżetu</i> .....	7
Tabela 4 <i>Zestawienie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – stan na 04.2023 r.</i> .	20
Tabela 5 <i>Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 04.2018 – 12 2018 r</i> .....	35
Tabela 6 <i>Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 01.2019 – 12 2019 r</i> .....	35
Tabela 7 <i>Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 01.2020 – 12 2020 r</i> .....	36
Tabela 8 <i>Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 01.2021 – 12 2021 r</i> .....	36
Tabela 9 <i>Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 01.2022 – 12 2022 r</i> .....	37
Tabela 10 <i>Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 04.2018 – 12 2022 r</i> .....	37
Tabela 11 <i>Zestawienie ilościowe inwestycji, które mogą zostać zrealizowane na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz zabudowy zagrodowej oraz porównanie z poprzednim okresem analizowanym</i> .....	38
Tabela 12 <i>Zestawienie ilościowe wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 04.2018 – 12.2022 r</i> .....	42
Tabela 13 <i>Zestawienie wydanych pozwoleń na budowę w 2018r</i> .....	43
Tabela 14 <i>Zestawienie wydanych pozwoleń na budowę w 2019r</i> .....	43
Tabela 15 <i>Zestawienie wydanych pozwoleń na budowę w 2020r</i> .....	44
Tabela 16 <i>Zestawienie wydanych pozwoleń na budowę w 2021r</i> .....	44
Tabela 17 <i>Zestawienie ilościowe inwestycji, które mogą zostać zrealizowane na podstawie wydanych pozwoleń na budowę w latach 2018 – 2021 z podziałem na obręb oraz lata 2018 – 2021r</i> .....	45
Tabela 18 <i>Zestawienie wniosków złożonych w okresie 04.2018 r. – 04.2023 r. dotyczących sporządzenia lub zmiany dokumentów planistycznych</i> .....	48

### Spis rysunków:

Rysunek 1 <i>Rozmieszczenie wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla obrębu Węsiory i Sulęczyno - powiększenie</i> .....	40
Rysunek 2 <i>Rozmieszczenie wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla obrębu Mściszewice i Podjazy - powiększenie</i> .....	41
Rysunek 3 <i>Zestawienie wydanych pozwoleń na budowę w wersji graficznej na tle aktualnej sytuacji planistycznej – powiększenie dla Węsiory i Sulęczyna</i> .....	46

Rysunek 4 Zestawienie wydanych pozwoleń na budowę w wersji graficznej na tle aktualnej sytuacji planistycznej – powiększenie dla Mściszewic i Podjazów.....	47
Rysunek 5 Rozmieszczenie wydanych decyzji warunków zabudowy dla instalacji fotowoltaicznych.....	58
Rysunek 6 Rozmieszczenie terenów wskazanych jako problemowe w obszarze gminy.....	60

**Spis załączników graficznych:**

- Załącznik graficzny nr 1
- Załącznik graficzny nr 2
- Załącznik graficzny nr 3
- Załącznik graficzny nr 4