

Projekt

z dnia 12 października 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR LXI/.../2023
RADY MIEJSKIEJ W SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM**

z dnia 25 października 2023 r.

w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sępólno Krajeńskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 64 ust. 2 i art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), uchwala się co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wnioski przedstawione w opracowaniu „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Sępólno Krajeńskie w latach 2018-2023”, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. W wyniku dokonanej analizy:

- 1) Uznaje się za aktualne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sępólno Krajeńskie podjęte Uchwałą nr XLIX/391/2018 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskiej z dnia 26 września 2018 r., zmienione Uchwałą Nr XXVIII/216/2021 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskiej z dnia 27 stycznia 2021r.
- 2) Uznaje się za aktualnie obowiązujące na terenie miasta i gminy Sępólno Krajeńskie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sępólna Krajeńskiego.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

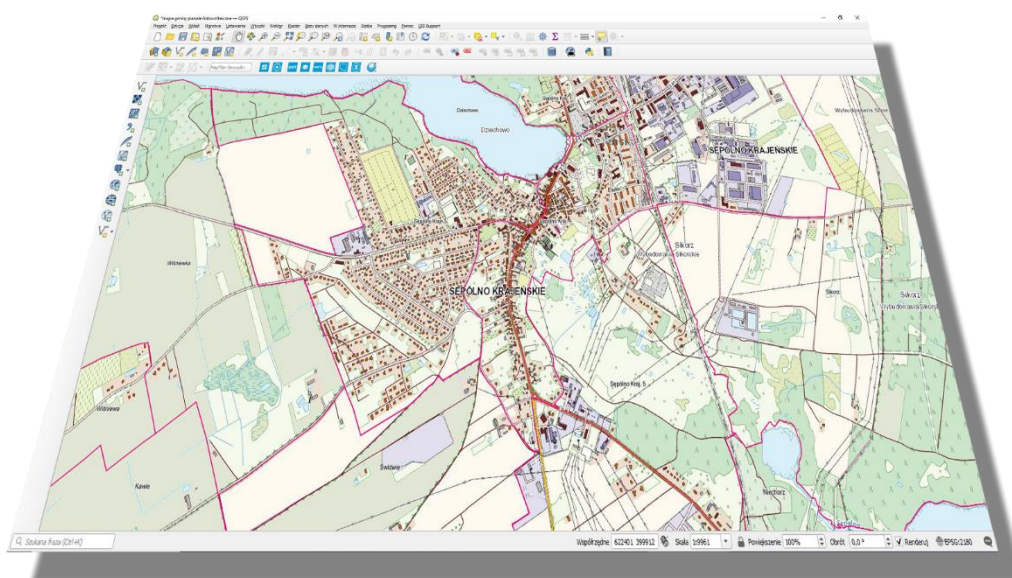
inż. Franciszek Lesinski


Dagnara Bobiszak
Rada Prawny
86784

Sprawdzono pod względem
formalno prawnym
dnia, 12.10.2023 r.

Załącznik do uchwały Nr LXI/.../2023
Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim
z dnia 25 października 2023 r.

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY SĘPÓLNO KRAJEŃSKIE W LATACH 2018-2023



Referat Inwestycji i Rozwoju Gospodarczego

Inspektor ds. planowania i zagospodarowania przestrzennego

mgr Małgorzata Barabach

Sępólno Krajeńskie, październik 2023

Spis treści

Wstęp	3
1. Analiza stanu prawnego	5
2. Ruch budowlany w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy i o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	9
3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta w świetle obowiązujących przepisów – uwarunkowania prawne.....	15
4. Plany miejscowe	15
3.1 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w kadencji 2018-2023r.	31
3.2. Plany miejscowe w opracowaniu:	31
4. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów oraz studium.....	32
5. Podsumowanie i wnioski	34

Wstęp

Współcześnie funkcjonujące pojęcie „ładu przestrzennego” na gruncie obowiązującego prawa czy teorii urbanistyki może być definiowane na różne sposoby. Z reguły wspólnym mianownikiem funkcjonujących zapisów jest kształtowanie przestrzeni w taki sposób, aby doprowadzić do powstania harmonijnej całości, poprzez uwzględnienie wzajemnych powiązań i uwarunkowań w kontekście wymogów funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, kulturowych oraz kompozycyjno-estetycznych. Coraz częściej można zauważyć zjawiska przestrzenne polegające na zmianie użytkowania przestrzeni zielonej, gruntów rolnych powodujące narastanie chaosu przestrzennego. Pojawia się on przede wszystkim w braku harmonii między nową zabudową a istniejącą tkanką architektoniczną, żywiołowym rozprzestrzenianiem się zabudowy w obszarach podmiejskich oraz zawłaszczaniu istniejącej przestrzeni rolnej. Nie mniej ważnym aspektem tego zjawiska są aspekty ekonomiczne i środowiskowe. Przypadkowo rozrzucona zabudowa generuje wysokie koszty realizacji i utrzymania infrastruktury, które muszą być ponoszone przez samorząd.

Zajmowanie kolejnych podmiejskich terenów zielonych pod zabudowę przeczy idei miasta zwartej i kłóci się z dążeniem ku gospodarce niskoemisyjnej. W efekcie z punktu widzenia jej użytkownika zarówno mieszkańca jak i inwestora nasza przestrzeń często staje się nieprzewidywalna, konfliktogenna i nieestetyczna. Pojęcie „ładu przestrzennego” łączy się z takim kształtowaniem przestrzeni, które prowadzi do powstania harmonijnej całości oraz uwzględnienia w uporządkowanych relacjach uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. W tym kontekście ład przestrzenny jest nieodzownym warunkiem zrównoważonego rozwoju oraz istotnym miernikiem jakości życia, zwłaszcza na terenach zurbanizowanych. Dostępne narzędzia planistyczne w postaci miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego czy też decyzji o warunkach zabudowy powinny mieć za zadanie naprawienia przestrzeni poprzez wskazanie prawidłowych kierunków jej kształtowania, tak aby lokalizowane obiekty wpisywały się w pozytywne wzorce. Nasza rzeczywistość przestrzenna coraz silniej wskazuje na zapotrzebowania na obiekty o roli „porządkującej”. Dużo się mówi o zrównoważonym rozwoju i o świadomości przyrodniczej, krajobraz kulturowy i przestrzeń w nim zlokalizowana nie są dla naszego społeczeństwa wartościami, o które należy dbać. Polityka konsumpcyjna dąży do nieodwracalnych zmian przestrzeni tworząc deformacje i zacieranie się granic przestrzennych.

Średnio rocznie w Gminie Sępólno Krajeńskie wydawanych jest ok. 150 decyzji o warunkach zabudowy. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego realizowane są według potrzeb. Najczęstszym czynnikiem wpływającym na podjęcie procedur są wnioski właścicieli terenu lub deweloperów.

Na terenie gminy przeważają plany o powierzchni do 10ha, w niektórych przypadkach obejmujące pojedyncze działki. Z reguły Gmina Sępólno Krajeńskie uchwała 1-2 plany w ciągu roku.

W niniejszej analizie omówiono zagadnienia zmian ładu przestrzennego i używanych narzędzi planistycznych na poziomie gminy, przeprowadzono i zaprezentowano wyniki badań

nad krajobrazem gminy Sępólno Krajeńskiej w tym tendencji rozwojowych. Celem opracowania jest zidentyfikowanie występujących przekształceń i oceny aktualności posiadanych przez Gminę dokumentów planistycznych.

Podstawą opracowania analizy studium i planów miejscowych jest artykuł 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 997), według którego w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych.

Ocena taka dokonywana jest okresowo przynajmniej raz w kadencji i po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej, przedstawiana jest Radzie Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim.

Poprzednia ocena zmian zagospodarowania przestrzennego sporządzona była w połowie 2018r. Obejmowała okres od 2014 do I połowy 2018, ocenę tę sporządzono w oparciu o obowiązujące aktualnie przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do opracowania niniejszej oceny za okres analizowany przyjęto okres od II połowy 2018 r. do pierwszej połowy 2023 r.

W niniejszej analizie dokonano diagnozy krajobrazu pod względem fizjonomicznym w wymiarze kompozycyjnym, panoramicznym i planistycznym. Użyto metody powszechnie stosowane w architekturze krajobrazu i urbanistyce. Ponadto przedstawiono zarys czasowy dokonywanych przekształceń z użyciem narzędzi planistycznych tj. decyzji o warunkach zabudowy.

1. Analiza stanu prawnego

Największe znaczenie w polityce przestrzennej mają dokumenty planistyczne podejmowane na poziomie lokalnym. Mają one największy wpływ na kształtowanie otaczającej nas przestrzeni. Całość procesu planistycznego związanego ze sporządzeniem, uchwalaniem oraz realizacją pozostaje w kompetencjach samorządu jako zadanie własne gminy jak wspomniano na początku niniejszych rozważań, cytując zapisy ww. ustawy. Opracowywane dokumenty planistyczne mają znaczący wpływ na ustalenie wartości nieruchomości i kształtują lokalny rynek poprzez popyt i podaż na wydzielone arealty gruntu.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym definiuje obowiązki gminy w kształtowaniu polityki przestrzennej, a jej odzwierciedlenie znajduje wyraz w dokumencie wyznaczającym kierunki rozwoju jakim jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Szczegółowo opisane zagadnienia, które uwzględnia się w studium zostały uregulowane w art. 10 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 poz. 997). W niniejszym artykule wymieniono obligatoryjne aspekty, które przy redagowaniu studium należy brać pod uwagę m.in. uwarunkowania wynikające w szczególności ze „*stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony*”. Powyższy zapis odnosi się do wymogów dotyczących kształtowania ładu przestrzennego, jakie narzucił nam ustawodawca. Oprócz ww. zapisu ustawa zawiera szeroki katalog zagadnień związanych m.in. ze stanem środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego; stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych; warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami; zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia; potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:

- a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju,
- c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę; stanu prawnego gruntów; występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych; występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych; występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla; występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych; stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami; zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych; wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej¹.

¹ Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023r. poz. 997)

Zakres projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy został szczegółowo opisany w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021r. poz. 2404). W niniejszym akcie prawnym zwrócono szczególną uwagę aby projekt studium zawierał :

- 1) część określającą uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy, przedstawioną w formie tekstowej i graficznej;
- 2) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy;
- 3) część tekstową zawierającą ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy;
- 4) rysunek przedstawiający w formie graficznej ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, a także obszary lub obiekty, o których mowa w art. 10 ust. 2, ust. 2a i ust. 3a ustawy;
- 5) uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wpływu uwarunkowań, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy, oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę na te kierunki.

Szeroko opisane zasady kształtowania ładu przestrzennego jakie określa studium narzucają na plan miejscowy zasady jego przestrzegania, bez możliwości nieuzasadnionego poszerzania katalogu kierunków rozwoju i wymagań dotyczących ochrony i ładu przestrzennego. Ustawodawca zdecydował, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Jednocześnie doprecyzował w ustawie, że Studium nie jest aktem prawa miejscowego. Zależność jednego aktu od drugiego została podkreślona w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023r. poz. 997) który mówi, że „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem”² Nieuzasadnione poszerzenie katalogu zapisów studium, naruszenie zasad dotyczących trybu sporządzania planu miejscowego powoduje nieważność uchwały w całości lub w części, co zostało określone w art. 28 ust. 1 „Istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części”³.

Analogiczne uregulowania mają również odzwierciedlenie w odniesieniu do zawartości planu miejscowego. Ustawodawca zadbał również o tą kwestię i szeroko opisał w art. 15 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023r. poz. 997) i określił obowiązkowe kwestie dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu;

² Ibidem

³ Ibidem

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023r. poz. 997).

Minister Rozwoju i Technologii w swoim akcie prawnym z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021r. poz. 2404) określił wymagany zakres projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części tekstowej i graficznej oraz wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych; stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów; sposobu dokumentowania prac planistycznych. W paragrafie 4 wskazano na ustalenia dotyczące części tekstowej projektu planu wymieniając katalog 15 ustaleń dotyczących grup problemowych obejmujących m.in.:

„1)ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawierają określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, w tym nazwę klasy przeznaczenia terenu oraz symbol wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów, zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia;

2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawierają określenie:

a) cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji,

b) nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;

3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawierają nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;

4) ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu zawierają nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;

5) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej zawierają określenie obiektów i terenów chronionych postanowieniami planu miejscowego, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;

6) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawierają w szczególności określenie zasad umieszczania w obszarach przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowych, urządzeń technicznych i zieleni, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;

7) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawierają:

a) zasady, parametry i wskaźniki, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, w tym minimalną liczbę miejsc do parkowania w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych,

b) w zależności od potrzeb, ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 8 i 10 ustawy;

8) ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy, zawierają nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;

9) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości zawierają określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych:

a) szerokości frontów działek oraz ich powierzchni,

b) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zawierają nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;

11) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawierają:

a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją dróg i innych szlaków komunikacyjnych,

b) określenie powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;

12) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów zawierają nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym określenie terminu, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane;

13) w zależności od potrzeb, ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji zawierają nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;

14) w zależności od potrzeb, ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych zawierają określenie zasad wyposażania tych terenów w urządzenia techniczne i budowlane oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;

15) *ustalenia dotyczące wysokości stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, mogą być różne dla poszczególnych terenów lub grup terenów*⁴.

W przypadku braku planu miejscowego, określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), przy czym lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Zgodnie z art. 51 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sprawach ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego decyzje wydawane w odniesieniu do: inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim - wójt, burmistrz albo prezydent miasta w uzgodnieniu z marszałkiem województwa; inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym - wójt, burmistrz albo prezydent miasta; inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych - wojewoda. Sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z art. 60 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzję o warunkach zabudowy wydaje, wójt, burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zaś decyzje o warunkach zabudowy na terenach zamkniętych wydaje wojewoda.

2. Ruch budowlany w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy i o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Obserwując krajobraz Gminy Sępólno Krajeńskie można dostrzec symptomy rozproszonej zabudowy.

W okresie objętym analizą wpłynęły 702 wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Wydano 609 decyzji pozytywnych i 24 odmowne. Podstawą wydawania decyzji odmownych było niespełnienie warunków określonych w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W analizowanej kadencji najwięcej spraw dotyczyło zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej.

Procedowane sprawy w latach 2018-2019 dotyczyły odbudowy budynków i gospodarstw wiejskich, które ucierpiały w wyniku nawałnicy z sierpnia 2017r.

Lata 2020-2021 naznaczone były restrykcjami covidowymi. Mimo, że budowy nie były wstrzymane w związku z pandemią, branża budowlana odczuła panujący kryzys, co wpłynęło na zmniejszenie ilości wydanych decyzji o warunkach zabudowy dotyczących budownictwa indywidualnego.

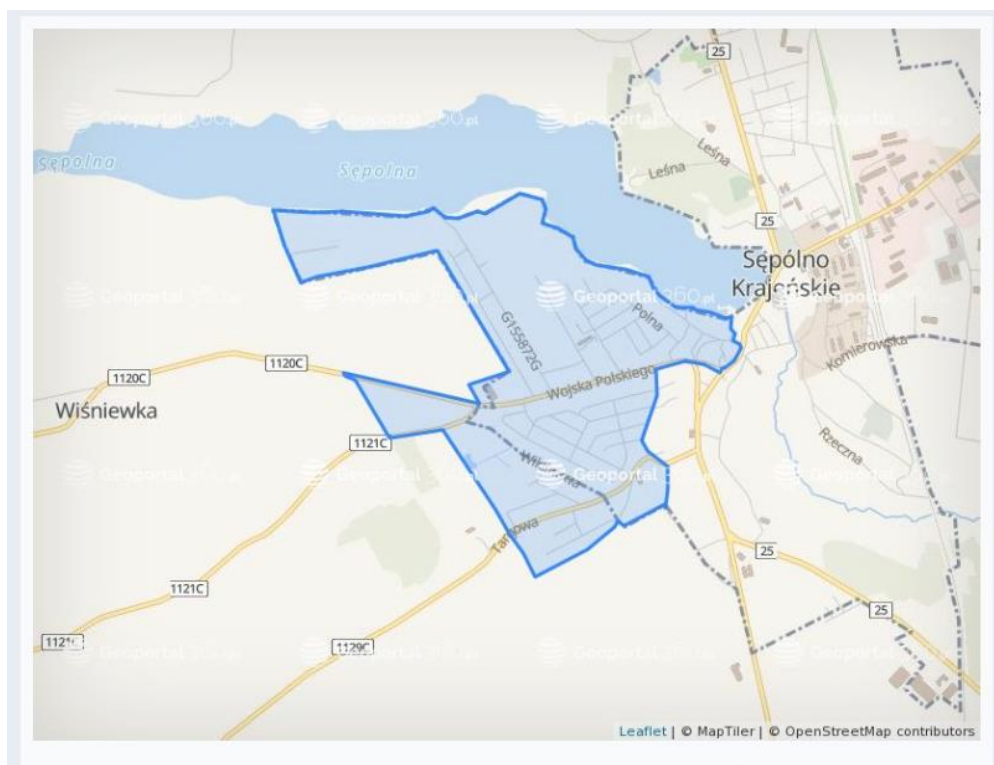
W tym okresie znacznie rozwinęły się inwestycje związane z fotowoltaiką, na które wydano 22 decyzje o warunkach zabudowy.

⁴ Ibidem

Rządowy program „Moja Woda” obejmujący dofinansowania na budowę zbiorników retencyjnych i stawów spowodował, iż w okresie trwania kadencji wydano 11 decyzji o warunkach zabudowy na zbiorniki retencyjne.

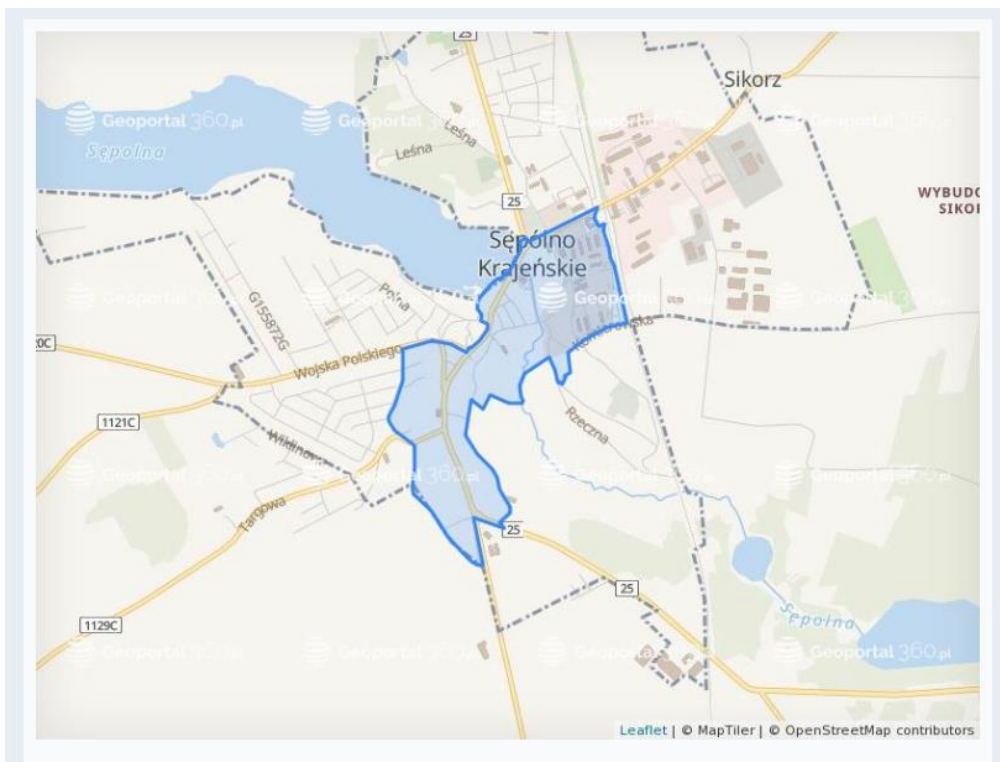
W 2022r. nastąpił odczuwalny spadek składanych wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, gdzie wydano 91 decyzji.

W granicach administracyjnych miasta najbardziej doinwestowanym obrębem geodezyjnym jest obręb 0003 zlokalizowany w zachodniej części miasta Sępólno Krajeńskie w którym wydano 67 decyzji o warunkach zabudowy. Na drugim miejscu znalazły się obręby 0004 i 0005, w których wydano równo po 52 decyzje.



Granica administracyjna obrębu geodezyjnego 0003 Sępólno Krajeńskie

Źródło: <https://geoportal360.pl/04/sepolski/sepolno-krajeńskie-041302/4/0003-sepolno-kraj-3>



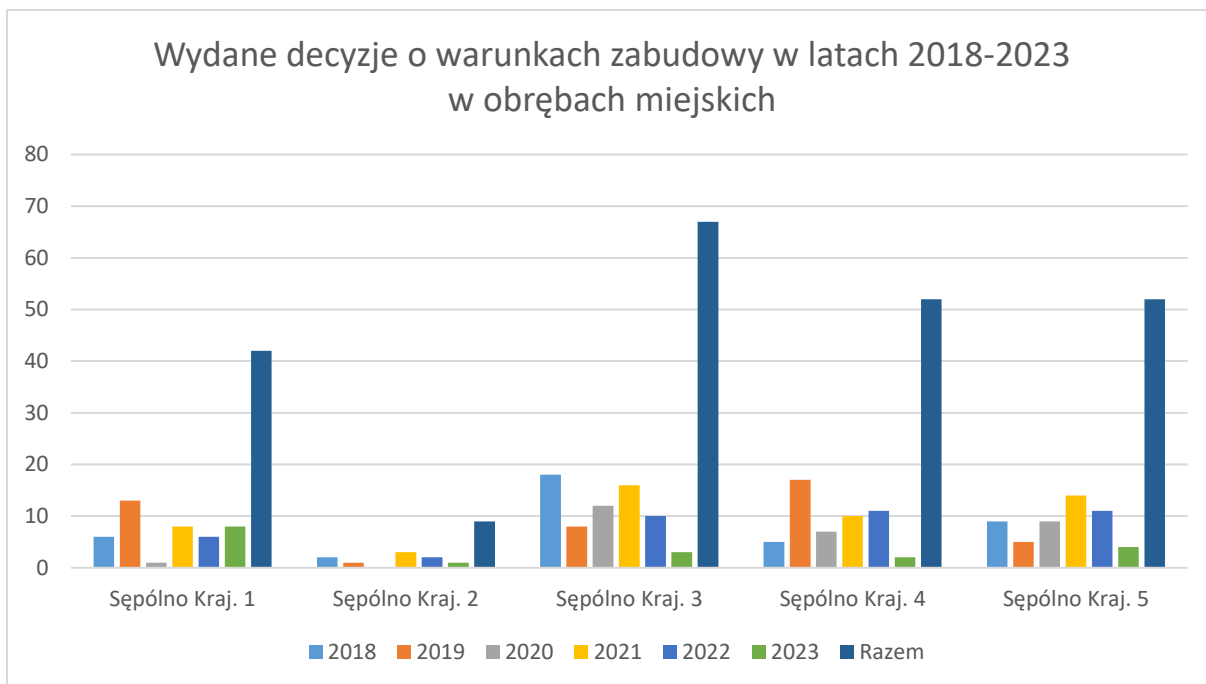
Granica administracyjna obrębu geodezyjnego 0004 Sępólno Krajeńskie

Źródło: <https://geoportal360.pl/04/sepolenski/sepolno-krajeńskie-041302/4/0004-sepolno-kraj-4>



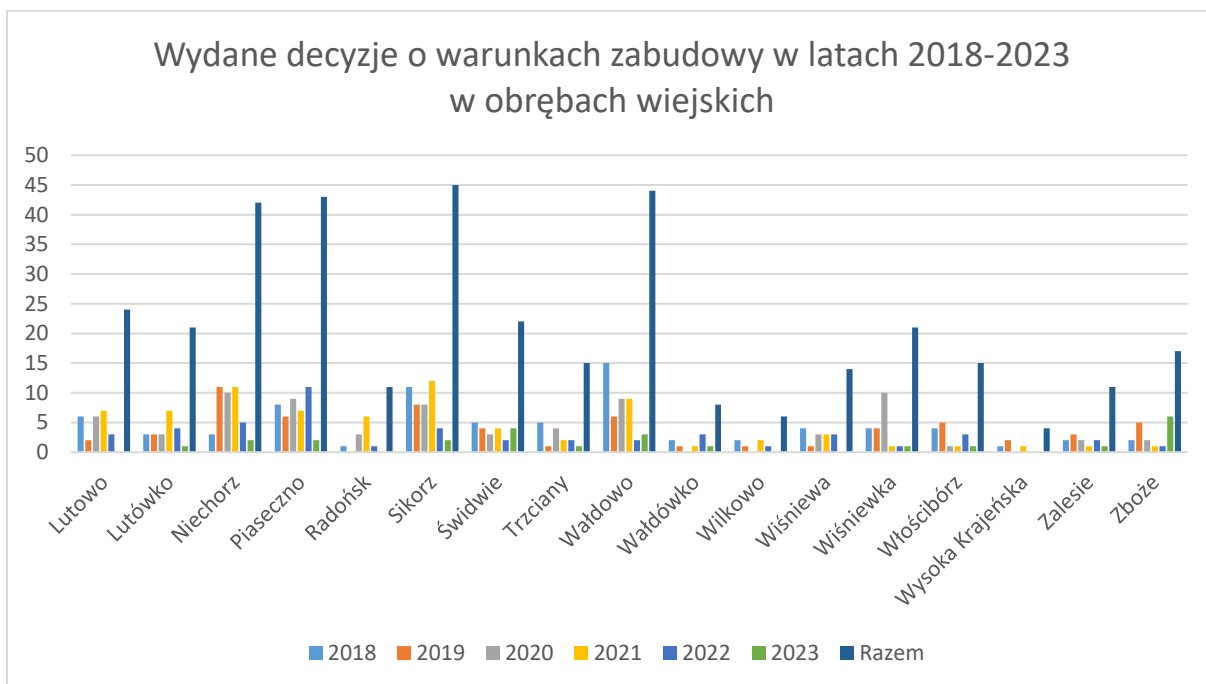
Granica administracyjna obrębu geodezyjnego 0005 Sępólno Krajeńskie

Źródło: <https://geoportal360.pl/04/sepolenski/sepolno-krajeńskie-041302/4/0005-sepolno-kraj-5>

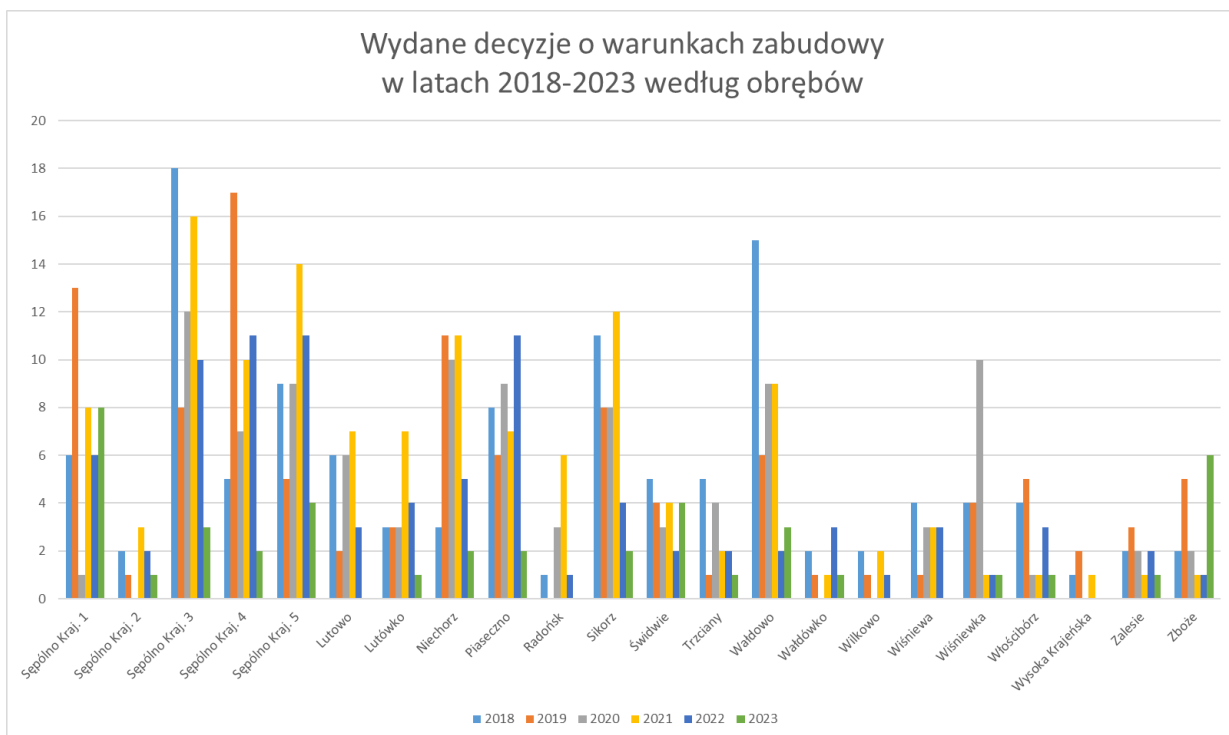


Źródło: Opracowanie własne.

Na terenie gminy najwięcej decyzji o warunkach zabudowy wydano dla obrębu Sikorz - 45 decyzji pozytywnych, Wałdowo 44 decyzje pozytywne oraz Piaseczno 43 decyzje pozytywne. Najmniej decyzji wydano w miejscowościach: Wysoka Krajeńska (4 decyzje), Wilkowo (6 decyzji), Wałdówko (8 decyzji).



Źródło: opracowanie własne.



Źródło: opracowanie własne.

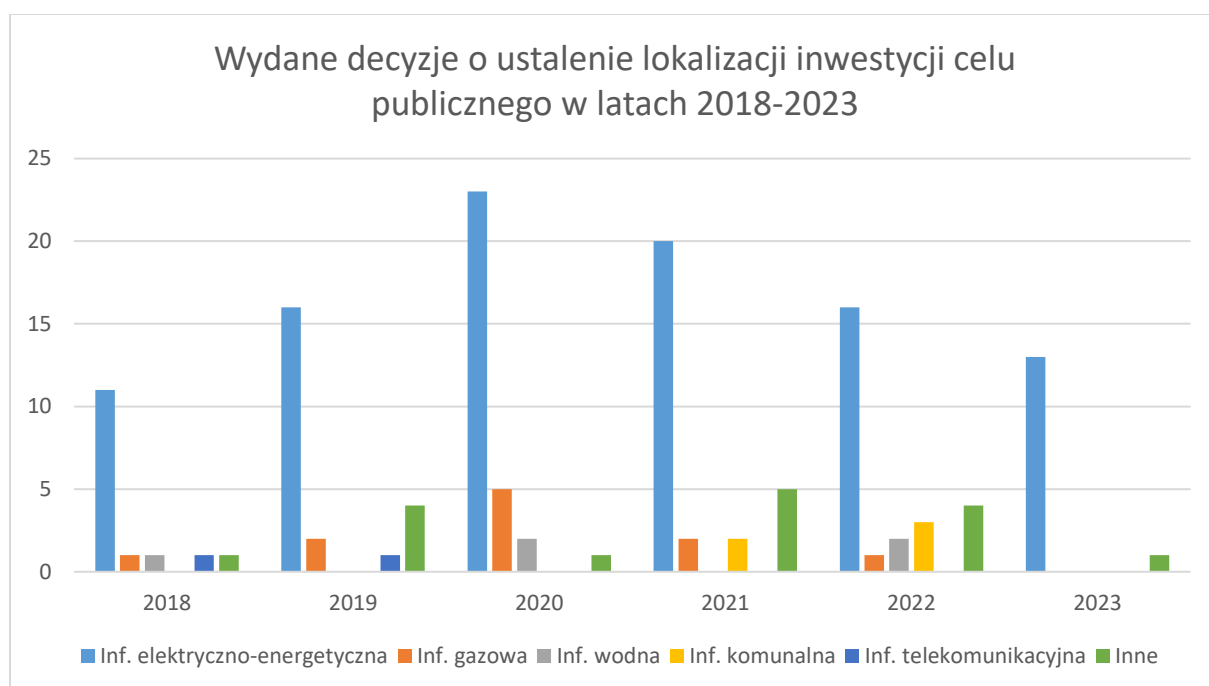
W analizowanym okresie wydano 22 decyzje o warunkach zabudowy na inwestycje związane z budową farm fotowoltaicznych.



Źródło: opracowanie własne.

Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego utrzymuje się na zróżnicowanym poziomie. Najwięcej decyzji w tym trybie wydano w 2020r. Wydane decyzje dotyczyły głównie sieci uzbrojenia nowych terenów mieszkalnych. Znaczna ich część dotyczyła budowy infrastruktury elektryczno – energetycznej, związanej z uzbrojeniem terenu, ponadto wydane decyzje dotyczyły infrastruktury gazowej i budowy sieci wodno-kanalizacyjnej.

W latach 2018-2023 wydano łącznie 139 decyzji w tym 138 było pozytywnych, a zaledwie jedną decyzję odmowną. W czasie trwania kadencji ustalono lokalizację inwestycji celu publicznego dla budowy dwóch obiektów sportowo-rekreacyjnych, żłobka, domu dziennego pobytu dla osób starszych, placów zabaw, świetlicy wiejskiej, rozbudowy remizy OSP w Komierowie, kolumbarium oraz telebimu przy Centrum Sportu i Rekreacji w Sępólnie Krajeńskim.



3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sępólno Krajeńskie zostało podjęte Uchwałą nr XLIX/391/2018 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 26 września 2018 r., zmienione Uchwałą Nr XXVIII/216/2021 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 27 stycznia 2021r. Zgodnie z przepisami art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium określa politykę przestrzenną gminy, ale nie jest aktem prawa miejscowego.

Studium sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy, a jego ustalenia są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych, ale nie stanowi ono podstawy do wydania decyzji o warunkach zabudowy. Tym samym fakt, że konkretna działka położona jest poza obszarem wskazanym pod zabudowę w studium nie oznacza, że nie można ubiegać się o zmianę jej przeznaczenia na cele budowlane poprzez wystąpienie o ustalenie, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Celem polityki przestrzennej przedstawionej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sępólno Krajeńskie jest wskazanie istniejących i przyszłych uwarunkowań rozwoju.

4. Plany miejscowe

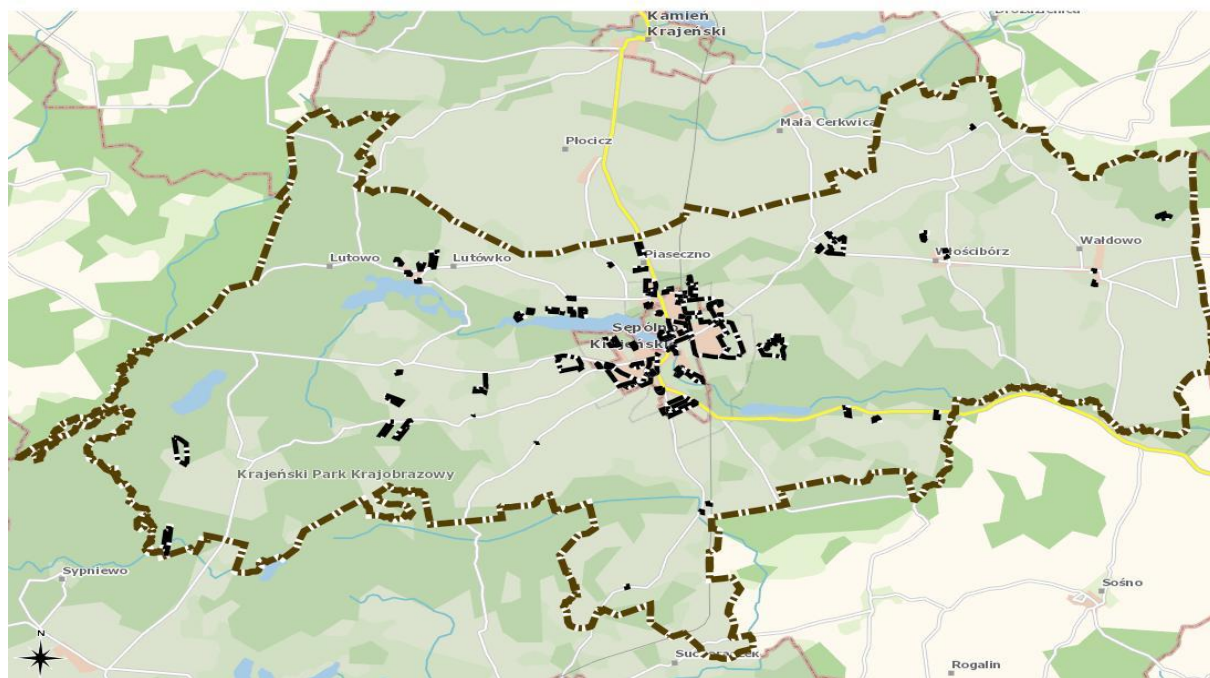
Obecnie na terenie gminy obowiązuje 64 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących łącznie powierzchnię 1529,23 ha. Na terenie gminy przeważają plany o powierzchniach nieprzekraczającej 10 ha, w niektórych przypadkach obejmujące pojedyncze działki. W grupie tej znajduje się 54 z 64 planów i obejmują łącznie 135,5 ha. Średnia powierzchnia planów w tej grupie wielkości wynosi 2,5 ha. Drugą grupę, stanowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla obszarów większych niż 10 ha o łącznej powierzchni 1393,73 ha.

Na terenie gminy, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* zrealizowano 37 planów miejscowych.

Przed rokiem 2003, na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *o zagospodarowaniu przestrzennym* powstało 27 planów miejscowych, które obejmują obszar 1214,09 ha. Należy

jednak zwrócić uwagę, iż największymi powierzchniowo planami uchwalonymi do 2003 roku były plany podjęte następującymi uchwałami: w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sępólno Krajeńskie, w zakresie wprowadzenia granicy polno-leśnej (uchwała nr XI/129/99 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 31 sierpnia 1999 r.) oraz w sprawie zmiany miejscowych planów ogólnych zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sępólno Krajeńskie (uchwała nr III/36/98 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 8 grudnia 1998 r.), które łącznie objęły powierzchnię wynoszącą 1138,2 ha.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miejskiego w Sępólnie Krajeńskim

Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego				
LP	PRZEDMIOT I ZAKRES USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	NR UCHWAŁY I DATA JEJ PODJĘCIA PRZEZ RADĘ MIEJSKĄ W SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM	NR DZIENNIKA URZĘDOWEGO WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO I DATA PUBLIKACJI UCHWAŁY	UWAGI
MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UCHWALONE NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 7 LIPCA 1994 R. O ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM				
1	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Sępólna Krajeńskiego.	Uchwała nr 117/IV/96 z dnia 29 kwietnia 1996 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Bydgoskiego nr 17 poz. 78 z dnia 29.07.1996 r.	Nieobowiązujący, zmieniony przez: Nr 220/IV/97 Rady Miejskiej w Sępólnie Kraj. z dnia 28 maja 1997 r.; Nr XXXV/377/01 Rady Miejskiej w Sępólnie Kraj. z dnia 18 października 2001 r.; Nr XIII/90/07 Rady Miejskiej w Sępólnie Kraj. z dnia 25.10.2007 r.
2	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Sępólno Krajeńskiego	Uchwała nr 208/III/97 z dnia 10 kwietnia 1997 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Bydgoskiego nr 18 poz. 89 z dnia 13.05.1997 r.	-
3	Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sępólno Krajeńskie.	Uchwała nr 217/IV/97 z dnia 28 maja 1997 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Bydgoskiego nr 25 poz. 128 z dnia 30.06.1997 r.	Częściowo obowiązujący, zmieniony przez Nr XXXII/321/2001 Rady Miejskiej w Sępólnie Kraj. z dnia 25 kwietnia 2001 r.
4	Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Sępólno Krajeńskie.	Uchwała nr 220/IV/97 z dnia 28 maja 1997 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Bydgoskiego nr 24 poz. 121 z dnia 24.06.1997 r.	Częściowo obowiązujący, zmieniony przez Nr XXXII/321/2001 Rady Miejskiej w Sępólnie Kraj. z dnia

				25 kwietnia 2001 r.
5	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej przy ul. Koronowskiej w Sępólnie Krajeńskim i Niechorzu.	Uchwała nr 263/X/97 z dnia 30 grudnia 1997 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Bydgoskiego nr 19, poz. 76 z dnia 31.03.1998 r.	Obowiązuje również dla terenów wiejskich gminy
6	Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sępólno Krajeńskie.	Uchwała nr 264/X/97 z dnia 30 grudnia 1997 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Bydgoskiego nr 19 poz. 77 z dnia 31.03.1997 r.	-
7	Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sępólno Krajeńskie.	Uchwała nr 265/X/97 z dnia 30 grudnia 1997 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Bydgoskiego nr 9 poz. 41 z dnia 19.02.1998 r.	-
8	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Sępólna Krajeńskiego.	Uchwała nr III/32/98 z dnia 8 grudnia 1998 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 11 poz. 49 z dnia 23.02.1999 r.	Częściowo obowiązujący, zmieniony przez Nr XIII/90/07 Rady Miejskiej w Sępólnie Kraj. z dnia 25.10.2007 r.
9	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej przy ul. Hanki Sawickiej w Sępólnie Krajeńskim.	Uchwała nr III/33/98 z dnia 8 grudnia 1998 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 11, poz. 50 z dnia 23.02.1999 r.	-

10	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej we wsi Lutówko (dz. 86/1) gmina Sępólno Krajeńskie.	Uchwała nr III/34/98 z dnia 8 grudnia 1998 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 11 poz. 51 z dnia 23.02.1999 r.	-
11	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej we wsi Lutówko (dz. nr 9) gmina Sępólno Krajeńskie.	Uchwała nr III/35/98 z dnia 8 grudnia 1998 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 11 poz. 52 z dnia 23.02.1999 r.	-
12	Zmiana miejscowych planów ogólnych zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sępólno Krajeńskie.	Uchwała nr III/36/98 z dnia 8 grudnia 1998 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 11, poz. 53 z dnia 23.02.1999 r.	Obowiązuje również dla terenu miasta
13	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sępólno Krajeńskie, obejmującego tereny położone we wsiach Lutówko, Piaseczno, Wałdowo i Wiśniewa.	Uchwała nr III/37/98 z dnia 8 grudnia 1998 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 11 poz. 54 z dnia 23.02.1999 r.	Częściowo obowiązujący, zmieniony przez Nr XIV/135/03 Rady Miejskiej w Sępólnie Kraj. z dnia 03.12.2003 r.
14	Zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Sępólno Krajeńskie.	Uchwała nr IV/53/98 z dnia 29 grudnia 1998 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 13 poz. 66 z dnia 4.03.1999 r.	-

15	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rzemieślniczej w Sępólnie Krajeńskim przy ulicy Sienkiewicza.	Uchwała nr IV/54/98 z dnia 29 grudnia 1998 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 13, poz. 67 z dnia 04.03.1999 r.	-
16	Zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Sępólno Krajeńskie.	Uchwała nr IV/55/98 z dnia 29 grudnia 1998 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 13, poz. 68 z dnia 04.03.1999 r.	-
17	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi w Sępólnie Krajeńskim przy ul. Moniuszki i Wieniawskiego.	Uchwała nr XI/128/99 z dnia 31 sierpnia 1999 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 34, poz. 319 z dnia 29.06.2000 r.	-
18	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sępólno Krajeńskie, w zakresie wprowadzenia granicy polno-leśnej.	Uchwała nr XI/129/99 z dnia 31 sierpnia 1999 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 33 poz. 315 z dnia 26.06.2000 r.	-
19	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi w Sępólnie Krajeńskim przy ul. Niechorskiej.	Uchwała nr XI/130/99 z dnia 31 sierpnia 1999 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 34, poz. 320 z dnia 29.06.2000 r.	-

20	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Sępólna Kraj., obejmującej część działki nr 81/35 przy ul. Składowej.	Uchwała nr XI/131/99 z dnia 31 sierpnia 1999 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 64, poz. 725 z dnia 18.10.1999 r.	-
21	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Sępólna Kraj. oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących - dz. nr 115 i nr 170/8.	Uchwała nr XXI/213/2000 z dnia 29 maja 2000 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 83, poz. 632 z dnia 30.10.2000 r.	-
22	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sępólno Kraj. we wsiach Lutowo - dz. nr 429/1 i Wiśniewka - dz. nr 137/4, oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usług we wsi Piaseczno	Uchwała nr XXI/214/00 z dnia 29 maja 2000 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 83 poz. 633 z dnia 30.10.2000 r.	-
23	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usług na obszarze Miasta Sępólna Krajeńskiego.	Uchwała nr XXXV/377/01 z dnia 18 października 2001 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 67, poz. 271	Częściowo obowiązujący, zmieniony przez Nr XIII/90/07 Rady Miejskiej w Sępólnie Kraj. z dnia 25.10.2007 r.

24	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego terenów usług i zabudowy mieszkaniowej na obszarze gminy Sępólno Krajeńskie.	Uchwała nr XXXV/378/01 z dnia 18 października 2001 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 15 poz. 272 z dnia 15.03.2002 r.	-
25	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod miejskie targowisko przy ul. Kościuszki w Sępólnie Krajeńskim.	Uchwała nr XXXII/321/2001 z dnia 25 kwietnia 2001 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 67, poz. 1286 z dnia 27.09.2001 r.	-
26	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową z usługami, działalność produkcyjno-usługową oraz ubojnię we wsi Sikorz - działka nr 381/2, Gmina Sępólno Krajeńskie.	Uchwała nr XLVI/461/02 z dnia 4 października 2002 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 123 poz. 2481 z dnia 31.10.2002 r.	-
27	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę produkcyjno-usługową i mieszkaniową części działki nr 74/3 we wsi Świdwie Gmina Sępólno Krajeńskie.	Uchwała nr II/11/02 z dnia 29 listopada 2002 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 3 poz. 30 z dnia 27.01.2003 r.	-
MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UCHWALONE NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM				

28	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych na obszarze Miasta i Gminy Sępólno Krajeńskie.	Uchwała nr XII/99/2003 z dnia 29 sierpnia 2003 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 156, poz. 2084 z dnia 8.12.2003 r.	Obowiązuje również dla terenów wiejskich gminy
29	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi przy ul. Chojnickiej w Sępólnie Krajeńskim.	Uchwała nr XIII/113/2003 z dnia 10 października 2003 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 13, poz. 145 z dnia 13.02.2004 r.	-
30	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługi we wsi Sikorz - dz. nr 1/4, usługi i obsługę komunikacji we wsi Niechorz - dz. nr 101/3 oraz zabudowę mieszkaniową i usługi we wsi Piaseczno - cz. dz. nr 36/1 i 11	Uchwała nr XIV/132/03 z dnia 3 grudnia 2003 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 39 poz. 624 z dnia 26.03.2004 r.	-
31	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Sępólno Kraj., obejmujących tereny pod boiska sportowe oraz o miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenu sportu i usług turystyczno-wypoczynkowych, zabudowy mieszkaniowej i usług, zbiornika przeciwpożarowego.	Uchwała nr XIV/133/03 z dnia 3 grudnia 2003 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 39 poz. 625 z dnia 26.03.2004 r.	-

32	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej we wsiach Zboże - dz. nr 26/1 i Włóscibórz - dz. nr 55/1, Gmina Sępólno Krajeńskie.	Uchwała nr XIV/134/03 z dnia 3 grudnia 2003 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 40 poz. 637 z dnia 29.03.2003 r.	-
33	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sępólno Krajeńskie, obejmujących tereny położone we wsiach Lutówko, Piaseczno, Wałdowo i Wiśniewa, w zakresie zmiany ustaleń dotyczącej terenu w Piasecznie.	Uchwała nr XIV/135/03 z dnia 3 grudnia 2003 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 40 poz. 638 z dnia 29.03.2004 r.	-
34	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej przy ul. Niechorskiej, terenu usług rzemieślniczych z zabudową mieszkaniową przy ul. Kościuszki, terenu zabudowy mieszkaniowej i usług przy ul. Mickiewicza, Brzozowej i Parkowej	Uchwała nr XVII/169/2004 z dnia 19 lutego 2004 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 37, poz. 569 z dnia 24.03.2004 r.	-
35	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w Mieście i Gminie Sępólno Krajeńskie.	Uchwała nr XXXVI/304/05 z dnia 24 listopada 2005 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 150, poz. 2865 z dnia 30.12.2005 r.	Obowiązuje również dla terenów wiejskich gminy

36	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Wiśniewka, Gmina Sępólno Krajeńskie.	Uchwała nr XXXVI/305/05 z dnia 24 listopada 2005 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 150 poz. 2866 z dnia 30.12.2005 r.	-
37	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsiach Dziechowo i Lutówko Gmina Sępólno Krajeńskie.	Uchwała nr XXVII/234/05 z dnia 27 stycznia 2005 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 23 poz. 398 z dnia 9.03.2005 r.	-
38	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego pomiędzy ulicami: Wojska Polskiego, Nowy Rynek, Sienkiewicza, Targowa i Chopina w Sępólnie Krajeńskim.	Uchwała nr II/17/06 z dnia 30 listopada 2006 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 3, poz. 59 z dnia 9.01.2007 r.	-
39	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 87 w Sikorzu, gmina Sępólno Krajeńskie.	Uchwała nr II/18/06 z dnia 30 listopada 2006 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 3 poz. 60 z dnia 9.01.2007 r.	-
40	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego pomiędzy ulicami: Tadeusza Kościuszki, Odrodzenia, Sportową i Chojnicką w Sępólnie Krajeńskim.	Uchwała nr XIII/90/07 z dnia 25 października 2007 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 22, poz. 306 z dnia 13.02.2008 r.	-
41	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 233/11 położonej w Niechorzu, gmina Sępólno Krajeńskie.	Uchwała nr XIII/91/07 z dnia 25 października 2007 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego Rok 2008 Nr 31 poz. 412 z dnia 26.02.2007 r.	-

42	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 134 w miejscowości Wiśniewka, gmina Sępólno Krajeńskie.	Uchwała nr XX/161/08 z dnia 29 maja 2008 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 107 poz. 1702 z dnia 13.08.2008 r.	-
43	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy rzemieślniczej w Sępólnie Krajeńskim.	Uchwała nr XX/162/08 z dnia 29 maja 2008 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 100, poz. 1579 z dnia 30.07.2008 r.	-
44	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 297 w miejscowości Świdwie, gmina Sępólno Krajeńskie.	Uchwała nr XX/163/08 z dnia 29 maja 2008 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 100 poz. 1580 z dnia 30.07.2008 r.	-
45	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową działki nr 198/38 we wsi Piaseczno gm. Sępólno Krajeńskie.	Uchwała nr XXI/168/08 z dnia 26 czerwca 2008 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 157 poz. 2432 z dnia 4.12.2008 r.	-
46	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego we wsi Dziechowo, gmina Sępólno Krajeńskie.	Uchwała nr XXXIII/252/09 z dnia 25 czerwca 2009 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 87 poz. 1527 z dnia 28.08.2009 r.	-
47	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Sępólno Krajeńskie	Uchwała nr XXXVIII/285/2009 z dnia 29 października 2009 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 59 poz. 600 z dnia 19.03.2010 r.	-

48	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w Wiśniewce, gmina Sępólno Krajeńskie.	Uchwała nr XLII/318/10 z dnia 25 lutego 2010 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 78 poz. 911 z dnia 27.04.2010 r.	-
49	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 72/19 w Piasecznie, gmina Sępólno Krajeńskie.	Uchwała nr XLII/319/10 z dnia 25 lutego 2010 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 78 poz. 912 z dnia 27.04.2010 r.	-
50	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 64/2 w Piasecznie, gmina Sępólno Krajeńskie.	Uchwała nr XLII/320/10 z dnia 25 lutego 2010 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 78 poz. 913 z dnia 27.04.2010 r.	-
51	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 256/38 położonej w Niechorzu, gmina Sępólno Krajeńskie.	Uchwała nr XLII/321/2010 z dnia 25 lutego 2010 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 77 poz. 888 z dnia 23.04.2010 r.	-
52	Zmiana w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów w mieście i gminie Sępólno Krajeńskie dla działek nr 429/4, nr 429/7 i nr 429/8 w Sępólnie Krajeńskim.	Uchwała nr XLII/322/10 z dnia 25 lutego 2010 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 77 poz. 889 z dnia 23.04.2010 r.	-

53	Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową z usługami, działalność produkcyjno usługową oraz ubojnię we wsi Sikorz - dz. nr 381/2 gm. Sępólno Krajeńskie dla działek nr 381/4, nr 381/5 i nr 381/6	Uchwała nr XIII/80/11 z dnia 27 września 2011 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 231 poz.2116 z dnia 14.10.2011 r.	-
54	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę usługową i produkcyjną w rejonie ulicy T. Kościuszki w Sępólnie Krajeńskim i we wsi Sikorz gm. Sępólno Krajeński	Uchwała nr XXIV/160/12 z dnia 30 sierpnia 2012 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego Rocznik 2012 poz. 1834 z dnia 13.09.2013 r.	-
55	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Chojnickiej w Sępólnie Krajeńskim	Uchwała nr XLVIII/372/14 z dnia 28 sierpnia 2014r	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego Rok 2014 poz.2495 z dnia 11.09.2014 r.	-
56	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Wojska Polskiego, Nowy Rynek, Sienkiewicza, Targową i Chopina w Sępólnie Krajeńskim	Uchwała Nr XIV/109/2015 z dnia 25 listopada 2015 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego Rok 2015 poz.3889 z dnia 03.12.2015 r.	-

57	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy T. Kościuszki w Sępólnie Krajeńskim	Uchwała nr XIV/110/2015 z dnia 25 listopada 2015 r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego Rok 2015 poz.3890 z dnia 03.12.2015 r.	-
58	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 77 i nr 72/2 obręb Trzciany gm. Sępólno Krajeńskie	Uchwała nr XXXVIII/304/2017 z dnia 29 listopada 2017r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego Rok 2017 poz.5022 z dnia 12.06.2017 r.	-
59	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 23 obręb Lutówko gm. Sępólno Krajeńskie	Uchwała nr XLIV/352/2018 z dnia 30 maja 2018r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego Rok 2018 poz.3057 z dnia 06.06.2018 r.	-
60	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy Osiedlu Leśnym w Sępólnie Krajeńskim	Uchwała nr XLIV/353/2018 z dnia 30 maja 2018r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego Rok 2018 poz.3058 z dnia 06.06.2018 r.	-
61	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Targowej w Sępólnie Krajeńskim	Uchwała nr XIII/113/2019 z dnia 30 października 2019r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego Rok 2019 poz.5874 z dnia 07-11-2019r.	Dotyczy częściowej zmiany przeznaczenia mpzp podjętego Uchwałą Nr XIV/109/2015 z dnia 25 listopada 2015 r.
62	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 69/6 obręb Piaseczno gmina Sępólno Krajeńskie	Uchwała nr XVI/147/2020 z dnia 29 stycznia 2020r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego Rok 2020 poz.745 z dnia 05-02-2020r.	

63	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy Leśnej w Sępólnie Krajeńskim	Uchwała Nr XLV/436/2022 z dnia 29 czerwca 2022r.	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego Rok 2022 poz.3549 z dnia 05-07-2022r.	-
64	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki o nr ewid. 168/14 zlokalizowanego przy ulicy Leśnej w Sępólnie Krajeńskim, opracowanego na podstawie	Uchwała Nr XXIII/320/2021 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 30 czerwca 2021 r.,	Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego Rok 2023 poz.6005 z dnia 03-10-2023 r.	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UM Sępólno Krajeńskie

Część obowiązujących planów miejscowych została sporządzona w trybie i zgodnie z przepisami poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (plany nr 1 - 27). Pozostałe plany miejscowe (nr 28-64) opracowano w trybie aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z przepisów art. 20 ust. 1 ustawy wynika, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Biorąc to pod uwagę, po analizie planów miejscowych pod tym kątem stwierdzono, że przeznaczenie terenu ustalone w planach miejscowych zgodne jest z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

Zawartość merytoryczna „starych planów” nie spełnia wszystkich kryteriów wymaganych dla tego typu dokumentów, określonych w aktualnym brzmieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności art. 15 ust. 2 określającego katalog ustaleń obowiązkowych w planie miejscowym.

Zgodnie z zapisami ustawy plany miejscowe obowiązujące w dniu wejścia w życie nowych przepisów – zachowują ważność. Brak w planie miejscowym określonych kategorii ustaleń ze względu na podstawę prawną sporządzania danego planu nie może być podstawą do stwierdzenia nieważności i nieaktualności planu.

Analizę aktualności planów przeprowadzono także wobec obowiązujących przepisów odrębnych.

Warto zauważyć, że obowiązujące przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zawierają skonkretyzowanej normy prawnej obligującej samorządy gminne do automatycznej aktualizacji ustaleń obowiązujących planów miejscowych w celu ich dostosowania do aktualnego stanu prawnego.

Plany uznano za aktualne pod względem zgodności z przepisami.

3.1 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w kadencji 2018-2023r.

W czasie trwania kadencji 2018-2023 uchwalono 4 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego o łącznej powierzchni 3,39 ha, przy czym jeden z planów obejmował zmianę istniejącego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powierzchni 0,61 ha z przeznaczeniem terenu pod przedszkole. Ponadto przyjęto plan porządkowy definiujący istniejące przeznaczenie terenu w bezpośrednim sąsiedztwie plaży miejskiej w zakresie usług turystycznych sportu i rekreacji (0,3 ha), plan z przeznaczeniem pod żwirownię (1,55 ha) oraz plan w obrębie Os.Leśnego pod usługi sportu i rekreacji (0,93 ha).

3.2. Plany miejscowe w opracowaniu:

Na etapie sporządzania niniejszej analizy Gmina Sępólno Krajeńskie ma dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będące w trakcie procedowania.

- 1) **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego pomiędzy ulicami Koronowską a Sienkiewicza w Sępólnie Krajeńskim oraz w Niechorzu gmina Sępólno Krajeńskie**, opracowanego na podstawie Uchwały Nr XXIV/219/2020 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 30 września 2020 r.,
- 2) **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Koronowskiej w Sępólnie Krajeńskim** opracowanego na podstawie Uchwały Nr XLI/398/2022 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 23 lutego 2022 r.

Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego w trakcie opracowywania



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UM Sępólno Krajeńskie

4. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów oraz studium

W latach 2018-2023 wypłynęło 14 wniosków (w tym: 5 wniosków złożono dwuetapowo studium/plan). Łącznie rozpatrzono 19 spraw dotyczących zmiany studium i sporządzenia lub zmiany planów miejscowych, z czego:

- 4 wnioski rozpatrzono pozytywnie,
- 9 wniosków rozpatrzono negatywnie ze względu na braku zgodności ze studium,
- 1 realizacja inwestycji na podstawie warunków zabudowy,
- 5 wniosków do realizacji w późniejszym terminie (poprzez zmianę mpzp w tym 1 wniosek który został zrealizowany częściowo poprzez zmianę studium z poprzedniej kadencji).

Lp.	Wniosek dotyczy	II połowa 2018	2019	2020	2021	2022	I połowa 2023
1	zabudowa mieszkaniowa z usługami	0	1	1	2	0	1
2	usługi	1	2	0	0	0	1

3	zabudowa wielorodzinna	0	0	0	1		0
4	energia odnawialna (Farmy wiatrowe)	0	0	0	0	2	0
5	produkcja	0	0	0	1	0	0
6	rolnictwo	0	0	0	1	0	0
w tym:							
7	przystąpienie do sporządzeni studium uwarunkowań:	0	2	0	2	0	1
8	Razem	1	5	1	7	2	3



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miejskiego w Sępólnie Krajeńskim

5. Podsumowanie i wnioski

Przeprowadzona powyżej kompleksowa analiza zagadnień w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych pozwala stwierdzić, co następuje:

1. Obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sępólno Krajeńskie jest Studium podjęte Uchwałą nr XLIX/391/2018 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 26 września 2018 r., zmienione Uchwałą Nr XXVIII/216/2021 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 27 stycznia 2021r., które zachowuje swoją aktualność.

2. Analiza obowiązujących planów miejscowych wykazała, że na terenie miasta i gminy Sępólno Krajeńskie nie ma planów nieaktualnych oraz wymagających natychmiastowej zmiany wynikającej z obowiązujących przepisów prawa. Wszystkie plany miejscowe obowiązujące na terenie miasta i gminy należy uznać za aktualne.

Przy podejmowaniu uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia nowych planów miejscowych należy zwrócić uwagę na możliwości finansowe gminy, w zakresie realizacji inwestycji należących do zadań własnych gminy, które mogą pojawić się po uchwaleniu planu.

Uchwała w sprawie aktualności studium i planów miejscowych nie ma wpływu na prawa i obowiązki obywateli oraz innych podmiotów, a stanowi jedynie o ewentualnej potrzebie działań planistycznych gminy na określonych obszarach. Ma to na celu utrzymanie aktualności aktów planistycznych obowiązujących w danej gminie.

Dokonując przedmiotowej analizy należy nadmienić, iż w dniu 25 lipca 2023 r., Prezydent RP podpisał Ustawę z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw („Nowelizacja”), która zaczęła obowiązywać od dnia 24 września 2023r. Zasadniczym celem nowelizacji jest uproszczenie, ujednoczenie, a także przyspieszenie procedury planistycznej. Wprowadzone zmiany są bardzo obszerne, gdyż modyfikacjom uległy przepisy aż 50 ustaw.

W wyniku zmian wprowadzonych ww. ustawą, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, tworzone obowiązkowo dla całego obszaru gminy, zostanie zastąpione nowym dokumentem planistycznym – **planem ogólnym gminy**.

Plan ogólny, sporządzany obligatoryjnie to ramowy dokument planistyczny o zasięgu całej gminy, z którym w zgodności muszą pozostać plany miejscowe. Podstawowa różnica między studium a planem ogólnym to charakter prawny tych aktów. W obecnym stanie prawnym, studium jest aktem prawa wewnętrznego, które nie wpływa bezpośrednio na sytuację prawną jednostki. Plan ogólny będzie zaś miał charakter aktu prawa miejscowego – będzie to

akt prawa powszechnie obowiązującego. Nowelizacja UPZP niesie za sobą, wieloaspektowe, istotne zmiany dla Gminy Sępólno Krajeńskie, które są zobowiązane do końca 31.12.2025 roku uchwalić plan ogólny i ponownie przyjrzeć się istniejącym miejscowym planom zagospodarowania przestrzennego oraz dokonać ich regulacji i modyfikacji. Wiąże się to z koniecznością zabezpieczenia środków finansowych w następnych latach na opracowanie powyższego dokumenty planistycznego.

Podkreślić należy, iż niepodjęcie planu ogólnego w terminie do 31.12.2025 roku spowoduje zamrożenie ruchu inwestycyjnego m.in.. nie będzie można wydawać decyzji o warunkach zabudowy.

Uzasadnienie

Uchwała stanowi realizację art. 32 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) który określa, iż rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych.

W związku z 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

Przedmiotem analizy są: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sępólno Krajeńskie, przyjęte Uchwałą nr XLIX/391/2018 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 26 września 2018 r., zmienione Uchwałą Nr XXVIII/216/2021 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 27 stycznia 2021r. oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Sępólno Krajeńskie.

Sporządzona „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Sępólno Krajeńskie w latach 2018-2023”, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, została opracowana na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Powyższa Analiza w dniu 6 października 2023 r. uzyskała pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno -Architektonicznej.

Projekt uchwały został przedstawiony i zaopiniowany pozytywnie na posiedzeniu Komisji Gospodarki Komunalnej oraz Porządku Publicznego Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

inż. Franciszek Lesinski