

**UCHWAŁA NR 283/XLI/2021
RADY GMINY PRZECHLEWO**

z dnia 28 września 2021 r.

**w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
oraz planów miejscowych gminy Przechlewo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 32 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wyniki opracowania "Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Przechlewo", stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Stwierdza się co następuje:

1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przechlewo przyjęte uchwałą Nr 95/XXI/2012 Rady Gminy Przechlewo z dnia 27 lutego 2012 r. jest częściowo nieaktualne.

2) Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Przechlewo:

a) Uchwała nr 129/XIX/2008 Rady Gminy Przechlewo z dnia 28 kwietnia 2008 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parku elektrowni wiatrowych Sąpolno,

b) Uchwała nr 26/III/98 Rady Gminy w Przechlewie z dnia 17 grudnia 1998 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy lotniskowej i usług turystycznych w Przechlewie w obszarze obejmującym działki: 493/47, 493/46, 493/37, 493/38 – gmina Przechlewo, woj. Słupskie,

c) Uchwała nr 74/XI/2003 Rady Gminy Przechlewo z dnia 10 września 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego wsi Przechlewo dla dwóch obszarów w Przechlewie (w zakresie obszaru nr 1)

- wymagają aktualizacji i dostosowania do potrzeb inwestycyjnych.

3) Pozostałe obowiązujące plany miejscowe zachowują aktualność.

§ 3. W wyniku opracowania, o którym mowa w § 1, ustalono program działań, zgodnie z którym winno się realizować politykę przestrzenną gminy Przechlewo.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przechlewo.

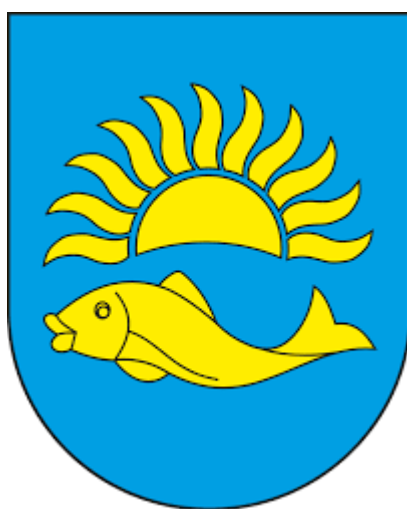
§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Przechlewo i w Biuletynie Informacji Publicznej.

Przewodniczący Rady
Gminy

mgr Leszek Łozowicki

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY PRZECHLEWO

*[W celu oceny aktualności studium
i planów miejscowych wójt, burmistrz albo
prezydent miasta dokonuje analizy zmian
w zagospodarowaniu przestrzennym gminy ...]*



URZĄD GMINY PRZECHLEWO

2021 r.

Załącznik nr 1 do Uchwały nr 283/XLI/2021r.
Rady Gminy Przechlewo z dnia 28 września 2021r.

Spis treści

1. Wprowadzenie	3
2. Cel i metoda opracowania	3
3. Analiza aktualności zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	4
4. Analiza aktualności zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	6
5. Zainteresowanie inwestycyjne - analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wydanych pozwoleń na budowę.....	15
6. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Przechlewo	23
7. Wnioski oraz przyszła polityka przestrzenna gminy Przechlewo	24
8. Program działań.....	25

1. Wprowadzenie

Planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym, wymagającym okresowej oceny przyjętych kierunków polityki przestrzennej, określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które stanowią zbiór wytycznych dla opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wieloletnich planów inwestycyjnych i innych opracowań specjalistycznych realizowanych dla potrzeb gminy.

Dla osiągnięcia przyjętych w studium celów i kierunków rozwoju przestrzennego istotne jest monitorowanie i koordynowanie działań podejmowanych przy realizacji przyjętych ustaleń. Do realizacji tego celu służy okresowa ocena przyjętych przez Radę Gminy i obowiązujących na terenie gminy dokumentów kształtujących ład przestrzenny, czyli studium i planów miejscowych. Ocena ta jest sporządzana pod kątem zmieniających się w czasie uwarunkowań i potrzeb, jak również dotyczy analizy zmian w strukturze przestrzennej gminy. Obowiązek oceny aktualności studium i planów miejscowych wynika z art. 32 ustawy z dnia z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), który brzmi: *„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. Cel i metoda opracowania

Celem opracowania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Przechlewo jest wskazanie zmian, jakie zaszły w przestrzeni gminy, ocena aktualności dokumentów planistycznych oraz określenie przyszłej polityki przestrzennej.

Jako metodę wykonania niniejszej analizy przyjęto ocenę zgodności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Przechlewo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z faktycznym stanem zagospodarowania gminy oraz z wymogami określonymi w obowiązujących przepisach.

Ponadto przeanalizowano strukturę wydawanych w gminie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a także wydanych pozwoleń na budowę. Szczególną uwagę poświęcono obszarom o największym zainteresowaniu inwestycyjnym, wymagającym stałego monitorowania oraz aktualizowania i tworzenia nowych planów miejscowych.

Na podstawie dokonanych analiz określono obszary wymagające działań planistycznych oraz zaproponowano wieloletni harmonogram takich prac.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Przechlewo składa się z części tekstowej oraz załączników graficznych, stanowiących integralną część niniejszej analizy.

3. Analiza aktualności zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stosownie do przepisu art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) nie jest aktem prawa miejscowego, co oznacza, że nie należy do źródeł powszechnie obowiązującego prawa w Rzeczypospolitej Polskiej. Studium jest natomiast aktem wewnątrznie obowiązującym w gminie, a jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych oraz przy wykonywaniu działań związanych z realizacją polityki przestrzennej. Ustalenia studium nie stanowią jednak podstawy prawnej dla decyzji administracyjnych, w szczególności nie stanowią podstawy dla decyzji o pozwoleniu na budowę, ani decyzji o warunkach zabudowy czy decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przechlewo przyjęto uchwałą Nr 95/XXI/2012 Rady Gminy Przechlewo z dnia 27 lutego 2012 r. Od czasu uchwalenia obowiązującego studium zaszły liczne zmiany w przepisach prawa, w tym między innymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.). W świetle powyższego stwierdza się, iż przyjęte zgodnie

z obowiązującymi w chwili uchwalenia przepisami studium nie zawiera niektórych obecnie obligatoryjnych elementów. Jako jeden z najważniejszych uznać należy wymóg oparcia się w procesach planistycznych o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, wieloletnią prognozę finansową oraz bilanse terenów przeznaczonych pod zabudowę, co umożliwi dokładniejsze określenie wizji i celów rozwoju przestrzennego uwzględniając realne potrzeby i możliwości gminy. Wskazać należy jednak, iż część elementów, na których opiera się powyższe analizy, prognozy i bilanse, została szczegółowo opisana w obecnie obowiązującym studium, co mogłoby stanowić podstawę do przeprowadzenia takich analiz. Dodatkowo w studium gminy Przechlewo znaleźć można odwołania do wielu dokumentów, takich jak strategie, plany i prognozy, sporządzanych przez gminę, jednak dla większości spośród nich dobiegła już końca perspektywa czasowa, na którą zostały przewidziane.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy musi uwzględniać również zasady określone w dokumentach strategicznych wyższego szczebla. W związku z powyższym konieczne jest przeprowadzenie analizy zgodności oraz wprowadzenie ewentualnych zmian wynikających z dokumentów uchwalonych później niż obowiązujące studium, t.j. np. Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030 (z roku 2016). Wskazać należy też, że obecnie trwają prace nad uchwaleniem nowej Strategii Rozwoju Województwa Pomorskiego z perspektywą do roku 2030, planowanej do przyjęcia w II kwartale 2021 r. Dodatkowo wart podkreślenia jest fakt, iż Sejmik Województwa Pomorskiego nie uchwalił do tej pory audytu krajobrazowego, w związku z czym nie jest możliwe uwzględnienie w SUIKZP gminy Przechlewo rekomendacji i wniosków z niego wynikających.

Wskazać jednak należy, iż mimo zmian sytuacji społecznej i gospodarczej gminy, a także struktury przestrzennej tej jednostki administracyjnej, potrzeby i oczekiwania jej mieszkańców nie zmieniły się znacząco względem tych, które znalazły wyraz w obecnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przechlewo. Dowodem powyższego jest brak wniosków składanych do urzędu gminy o zmianę zapisów ww. dokumentu.

W związku z powyższym stwierdza się, iż zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przechlewo przyjętego uchwałą Nr 95/XXI/2021 Rady Gminy Przechlewo z dnia 27 lutego 2012 r. nie są w

pełni aktualne w zakresie obowiązujących przepisów, jednak dokument ten nie wymaga pilnej aktualizacji. Dla umożliwienia prowadzenia długofalowej polityki przestrzennej w gminie, zbieżnej z polityką przestrzenną kraju i województwa, korzystnym wydaje się uwzględnienie w studium najaktualniejszych dokumentów strategicznych wyższego stopnia, zatem aktualizację studium podjąć należy dopiero po uchwaleniu tych dokumentów, które uwzględniać będą dłuższą perspektywę czasową.

4. Analiza aktualności zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) stanowi akt prawa miejscowego, określający przeznaczenie, warunki zagospodarowania i zabudowy terenu, a także rozmieszczenie inwestycji celu publicznego. Plan miejscowy stanowi podstawę planowania przestrzennego w gminie, ustanawia przepisy powszechnie obowiązujące na danym terenie, będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych (w przeciwieństwie do studium, które wyraża jedynie politykę przestrzenną gminy). W planie miejscowym dokonuje się również zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Na terenie gminy Przechlewo uchwalono 18 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym 7 sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym oraz 11 na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Poniższa tabela przedstawia wykaz obowiązujących na terenie gminy Przechlewo planów miejscowych z uwzględnieniem ich lokalizacji, powierzchni oraz funkcji terenów.

Tabela 1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Uchwała	Powierzchnia planu	Miejscowości	Przeznaczenie terenów
1.	Uchwała Nr 190/XXXIV/98 Rady Gminy w Przechlewie z dnia 06 lutego 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Przechlewo w obszarze obejmującym działkę nr 481/4 położoną w miejscowości Sapolno	0,6200 ha	Sapolno	Teren parku magazynowego rozlewni gazu płynnego
2.	Uchwała Nr 216/XXXVIII/98 Rady Gminy w Przechlewie z dnia 01 czerwca 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Przechlewo w trzech obszarach: - obszar Nr 1: działki Nr 215/1; 215/5; 215/6; 217/3; 217/2 - obszar Nr 2: fragment działek Nr 154; 155; 156 - obszar Nr 3: działki Nr 481/13; 481/14.	1,1785 ha	Przechlewo	AU – teren zabudowy administracyjno-usługowej U.MN – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej
3.	Uchwała Nr 26/III/98 Rady Gminy w Przechlewie z dnia 17 grudnia 1998 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy letniskowej i usług turystycznych w Przechlewie w obszarze obejmującym działki: 493/47, 493/46, 493/37, 493/38 – gmina Przechlewo, woj. Słupskie	4,7700 ha	Przechlewo	UT – zabudowa letniskowa, usługi turystyczne KD – komunikacja – droga publiczna LS - las
4	Uchwała Nr 27/III/98 Rady Gminy w Przechlewie z dnia 17 grudnia 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Przechlewo dla letniska w Koprzywnicy	5,0000 ha (Obecnie obowiązuje dla ok. 4,0000 ha)	Koprzywnica (obr. Pakotulsko)	D – tereny dróg LM – tereny letniskowo-mieszkalne W – teren ujęcia wody R – teren upraw polowych
5	Uchwała Nr 80/XII/99 Rady Gminy w Przechlewie z dnia 30 września 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę mieszkalno-usługową u zbiegu ulic Człuchowskiej i Dworcowej oraz przy ulicy Dworcowej 21 w Przechlewie	0,8000 ha	Przechlewo	MN, U – tereny zabudowy mieszkalno-usługowej
6	Uchwała Nr 205/XXXVII/2002 Rady Gminy w Przechlewie z dnia 26 kwietnia 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Przechlewo dla terenu górniczego „Pawłówko II” – fragment działki nr 207/2 we wsi Pawłówko	8,2000 ha	Pawłówko	E – funkcja eksploatacji górniczej

7	Uchwała nr 212/XXXVIII/2002 Rady Gminy Przechlewo z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Przechlewo dla obszaru dz. nr ew. 375/2L obręb Przechlewko	0,4647 ha	Przechlewko	K – funkcja komunikacyjna
8	Uchwała Nr 74/XI/2003 Rady Gminy Przechlewo z dnia 10 września 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego wsi Przechlewo dla dwóch obszarów w Przechlewie	1,900 ha (obecnie obowiązuje dla ok. 0,6500 ha)	Przechlewo	KS – teren zabudowy garażowej KD – teren drogi dojazdowej M – tereny mieszkaniowe (część nieobowiązująca) U – teren usług (część nieobowiązująca) RO – teren upraw ogrodniczych (część nieobowiązująca) Z – teren zieleni (część nieobowiązująca)
9	Uchwała nr 258/XLII/2006 Rady Gminy w Przechlewie z dnia 29 maja 2006 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi działek nr 44/10, nr 44/11, nr 44/12, nr 44/13 i nr 44/16 oraz części działek nr 44/6 i nr 44/7 obręb Pakotulsko we wsi Koprzywnica gm. Przechlewo	1,1860 ha (obecnie obowiązuje dla ok. 0,0800 ha)	Koprzywnica (obr. Pakotulsko)	MN/RI – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub rekreacji indywidualnej MU – teren zabudowy mieszkalno-usługowej (część nieobowiązująca) ZP – teren zieleni (część nieobowiązująca) KDY – teren ciągu pieszo – jezdni (część nieobowiązująca) KDWD – teren drogi wewnętrznej dojazdowej (część nieobowiązująca)
10	Uchwała Nr 129/XIX/2008 Rady Gminy Przechlewo z dnia 28 kwietnia 2008 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parku elektrowni wiatrowych Sapolno	292,6300 ha	Sapolno	RL – tereny lasów RP/E – tereny użytków rolnych i elektrowni wraz z urządzeniami i drogami RM – teren zabudowy gospodarstwa rolnego ZP – teren parku
11	Uchwała Nr 229/XXXVII/2009 Rady Gminy Przechlewo z dnia 19 czerwca 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, parku wiejskiego w Przechlewie	2,1200 ha (obecnie obowiązuje dla ok. 2,0000 ha)	Przechlewo	
12	Uchwała nr 199/XLII/2013 Rady Gminy Przechlewo z dnia 26 sierpnia 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Człuchowskiej we wsi Przechlewo gm. Przechlewo	40,0300 ha	Przechlewo	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MU – tereny zabudowy mieszkalno-usługowej UM – tereny zabudowy usługowo-mieszkalnej RM – teren zabudowy zagrodowej R – tereny rolnicze ZP, W, K – tereny zieleni i infrastruktury technicznej TK – tereny urządzeń odprowadzających ścieki KDX – tereny przejść pieszych

				<p>KDW – tereny dróg wewnętrznych KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych KDL – tereny drogi publicznej lokalnej KDZ – teren drogi publicznej zbiorczej</p>
13	<p>Uchwała Nr 268/LVI/2014 Rady Gminy Przechlewo z dnia 28 lipca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 44/10, nr 44/11, nr 44/12 i nr 44/13 oraz części działek nr 44/6 i nr 44/7 obręb Pakotulsko we wsi Koprzywnica gm. Przechlewo</p>	1,0000 ha	Koprzywnica (obr. Pakotulsko)	<p>U – teren zabudowy usługowej Z – teren zieleni KDY – teren ciągu pieszo-jezdnego KDW – teren drogi wewnętrznej</p>
14	<p>Uchwała nr 259/XLVI/2018 Rady Gminy Przechlewo z dnia 26 lutego 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Przechlewo, gm. Przechlewo, w rejonie Osiedla im. Bronisława Jużkowa, ulicy Człuchowskiej i ulicy Szkolnej w Przechlewie</p>	77,8510 ha	Przechlewo	<p>MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN, MW, U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa UO – tereny zabudowy usług oświaty celu publicznego US – tereny sportu i rekreacji celu publicznego ZD, MN, U – tereny ogrodów działkowych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej ZD – tereny ogrodów działkowych ZP – tereny zieleni urządzonej WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych KPG – tereny parkingów i zabudowy garażowej C – tereny infrastruktury technicznej ciepłowniczej W – tereny infrastruktury technicznej wodociągowej K – tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej K, ZP – tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej i zieleni urządzonej KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej KDW – tereny dróg wewnętrznych klasy dojazdowej KDX – tereny ciągów pieszo-jezdnich publicznych KDXW – tereny ciągów pieszo – jezdnych wewnętrznych</p>

				<p>KXp – tereny ciągów pieszych z możliwością przejazdu KX – tereny ciągów pieszych</p>
15	<p>Uchwała nr 53/IX/2019 Rady Gminy Przechlewo z dnia 31 maja 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dwóch obszarów miejscowości Przechlewo oznaczonych symbolami C i D</p>	129,6020 ha	Przechlewo	<p>MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej U, KS – tereny zabudowy usługowej oraz obsługi komunikacji samochodowej RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa U – tereny zabudowy usługowej U/CP – tereny zabudowy usługowej celu publicznego U/CP, MN – tereny zabudowy usługowej celu publicznego i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U/CP, ZP, KP – tereny zabudowy usługowej celu publicznego, zieleni urządzonej i parkingów publicznych U/CP, KP – tereny zabudowy usługowej celu publicznego i parkingów UO – tereny zabudowy usług oświaty celu publicznego UE, UK, UKF, U/CP – tereny pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury, kultury fizycznej, zabudowy usługowej celu publicznego ZP/CP, KP – tereny zieleni urządzonej celu publicznego i parkingów publicznych ZP, US – tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji ZP – tereny zieleni urządzonej KP, ZP – tereny parkingów publicznych i zieleni urządzonej ZP, U, KP – tereny zieleni urządzonej, zabudowy usługowej kultu religijnego i parkingów ZC – tereny cmentarza R – tereny rolnicze ZL – tereny leśne KPG – tereny parkingów i zabudowy garażowej KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej KDD, KP, ZP – tereny dróg publicznych klasy</p>

				<p>dojazdowej, parkingów i zieleni urządzonej</p> <p>KDW – tereny dróg wewnętrznych klasy dojazdowej</p> <p>KDW, KP – tereny dróg wewnętrznych klasy dojazdowej i parkingów</p> <p>KDW, ZP – tereny dróg wewnętrznych klasy dojazdowej i zieleni urządzonej</p> <p>KDXD – tereny ciągów pieszo-jezdnym publicznych</p> <p>KDXW – tereny ciągów pieszo – jezdnych wewnętrznych</p> <p>KX – tereny ciągów pieszych publicznych</p> <p>KXp – tereny ciągów pieszych wewnętrznych z możliwością przejazdu</p> <p>PT – tereny pasa technicznego pod infrastrukturę techniczną i drogową</p> <p>K – tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej</p> <p>E – tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej</p>
16	<p>Uchwała nr 128/XIX/2020 Rady Gminy Przechlewo z dnia 18 lutego 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dwóch obszarów miejscowości Przechlewo oznaczonymi symbolami A i B</p>	65,3250 ha	Przechlewo	<p>RM – teren zabudowy zagrodowej</p> <p>MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami</p> <p>ZP – teren zieleni urządzonej</p> <p>ZD – teren ogrodów działkowych</p> <p>ZP/KX – teren zieleni urządzonej, ścieżki pieszej i rowerowej</p> <p>WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych</p> <p>KP/IT – tereny parkingów i infrastruktury technicznej</p> <p>IT – tereny infrastruktury technicznej</p> <p>KDZ – tereny dróg publicznych – klasy zbiorczej</p> <p>KDL – tereny dróg publicznych – klasy lokalnej</p> <p>KDD – tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej</p> <p>KDW – tereny dróg wewnętrznych</p>
17	<p>Uchwała nr 172/XXV/2020 Rady Gminy Przechlewo z dnia 29.09.2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Przechlewo, gm. Przechlewo w rejonie</p>	1,0467 ha	Przechlewo	<p>MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</p> <p>MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami</p>

	ulicy Szkolnej w Przechlewie			U – teren zabudowy usługowej KDD – teren drogi publicznej – klasy dojazdowej
18	Uchwała nr 221/XXXI/2021 Rady Gminy Przechlewo z dnia 26 stycznia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Przechlewo, gm. Przechlewo w rejonie ulicy Dworcowej w Przechlewie	31,4709 ha	Przechlewo	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami U – teren zabudowy usługowej U-P – teren zabudowy usługowej i produkcyjnej KDZ – teren drogi publicznej – klasy zbiorczej KDD – tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej KDW – tereny dróg wewnętrznych.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów należących do Gminy

Granice obowiązujących planów zostały przedstawione na załączniku graficznym do niniejszej analizy.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują obszar około 662 ha, co stanowi niecałe 3% powierzchni gminy Przechlewo. Przeważająca część obszarów objętych planami zlokalizowana jest w miejscowości gminnej – w Przechlewie, w centralnej części gminy. Duży obszar objęty planem miejscowym znajduje się też w obrębie Sąpolno, przy wschodniej granicy gminy. Niewielkie obszary objęte planami znajdują się w obrębach Pawłówko, Pakotulsko i Przechlewko. Dla pozostałych obrębów ewidencyjnych nie sporządzono miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Podkreślić należy, iż obszar o największym zainteresowaniu inwestycyjnym w gminie, t.j. obręb Przechlewo objęty jest planami miejscowymi w ok. 17%, co stanowi niemalże całą miejscowość Przechlewo. Na obszarze gminy występuje duże rozdrobnienie planów miejscowych. Tylko 6 planów obejmuje obszary przekraczające 30 ha, natomiast powierzchnia większości pozostałych planów nie przekracza nawet 5 ha, a niektóre obejmują tylko pojedyncze działki ewidencyjne. Mimo takiej struktury wielkości planów miejscowych, ich rozmieszczenie wskazuje, iż są one wyrazem długofalowej polityki przestrzennej i uchwalane są w miejscach, gdzie jest to najbardziej potrzebne z punktu widzenia zagospodarowania przestrzennego i rozwoju gminy.

Ustalenia części wyżej wymienionych planów można uznać za nieaktualne pod względem przepisów planowania przestrzennego, gdyż niektóre z nich zostały opracowane zgodnie z nieobowiązującą już ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku, natomiast inne w oparciu o obecnie obowiązującą ustawę z 2003 r., jednak przed jej zmianami. Plany te nie wyczerpują obligatoryjnego zakresu przedmiotowego planu miejscowego określonego w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rysunki planów miejscowych zostały sporządzone na mapach w skali 1:1000 oraz 1:2000 i 1:500, co odpowiada wymaganiom ustawy, jednak część z nich została wykonano na kopiach map sytuacyjno-wysokościowych, mimo iż zgodnie z obowiązującymi obecnie przepisami, winny być one sporządzone na kopiach mapy zasadniczej lub katastralnej. Część miejscowych planów została uchwalona przed wejściem w życie obecnie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jednak stwierdzić należy, iż zdecydowana większość tych planów wpisuje się w przyjętą politykę rozwoju gminy, a przeznaczenie określonych

w nich terenów jest zbieżne z kierunkami rozwoju określonymi w studium. Pomimo dezaktualizacji przepisów prawa, na podstawie których plany te zostały sporządzone, nie stwierdzono konieczności aktualizacji większości z nich z uwagi na przyjęte funkcje i zasady zagospodarowania, w oparciu o które możliwa jest realizacja założonych w planach inwestycji.

Za wyjątki uznać należy przede wszystkim plan w Sąpolnie (uchwała nr 129/XIX/2008 z dnia 28.04.2008 r.) ustalający przeznaczenie pod budowę parku elektrowni wiatrowych, plan przy jeziorze Końskim w Przechlewie (uchwała nr 26/III/98 z dnia 17.12.1998 r.), ustalający przeznaczenie pod zabudowę letniskową, a także część planu miejscowego w Przechlewie, stanowiącego zmianę miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego wsi Przechlewo dla dwóch obszarów (uchwała nr 74/XI/2003 z dnia 10.09.2003 r.). Ze względu na zmianę planów inwestycyjnych dotyczących powstania elektrowni wiatrowej w miejscowości Sąpolno, postuluje się podjęcie uchwały zmieniającej obowiązujący plan miejscowy w celu uwolnienia nowych terenów inwestycyjnych i dostosowania ich przeznaczenia do aktualnych potrzeb. Plan przy jeziorze Końskim wymaga aktualizacji ze względu na konieczność dostosowania go do obecnie obowiązujących przepisów prawnych, a także niektórych zapisów, które nie są możliwe do egzekwowania (np. wskaźnik chłonności terenu określony dla poszczególnych jednostek planistycznych w osobach na hektar). Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego wsi Przechlewo z 2003 r. dla dwóch obszarów została już zmieniona w 2020 r. w zakresie obszaru 3, natomiast dla obszaru 1 wymaga zmiany ze względu na konieczność rozbudowy kotłowni gminnej oraz inne plany rozwojowe dla tego terenu. Stopień zagospodarowania i zabudowy obszarów objętych powyższymi planami miejscowymi jest niewielki, zatem wskazuje na konieczność dostosowania ustaleń tych planów do faktycznych potrzeb mieszkańców i inwestorów.

Ponadto postuluje się weryfikację ustaleń planu dla terenu przy ul. Człuchowskiej w Przechlewie (uchwała nr 199/XLII/2013 z dnia 26.08.2013 r.) oraz zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Przechlewo dla terenu letniska w Koprzywnicy (uchwała nr 27/III/98 z dnia 17.12.1998 r.), ponieważ mimo stosunkowo długiego czasu, jaki minął od ich uchwalenia nie nastąpił ruch inwestycyjny w tych miejscach. Może to wynikać z braku zainteresowania konkretnymi terenami ze względu na strukturę własności czy lokalizację, na co władztwo planistyczne gminy ma niewielki wpływ, lecz może też

być efektem rozbieżnych oczekiwań właścicieli terenów z obowiązującymi ustaleniami planów.

Ponadto potrzeby mieszkańców są wyrażane poprzez składane do urzędu gminy wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Od roku 2018 do Urzędu Gminy w Przechlewie wpłynęło 9 takich wniosków. Tylko jeden z nich dotyczył zmiany obowiązującego planu miejscowego, dla której uchwała intencyjna została podjęta jeszcze przed wpływem wniosku. Pozostałe 8 wniosków dotyczyło sporządzenia nowych planów miejscowych. Jeden z tych planów miałby obejmować teren położony na północny-zachód od miejscowości Przechlewo, a wnioskowanym przeznaczeniem dla tego terenu była zabudowa mieszkaniowo-usługowa. Dla przedmiotowego terenu, zgodnie ze złożonym wnioskiem została wydana decyzja o ustaleniu warunków zabudowy, na podstawie której planowana inwestycja może zostać zrealizowana, bez konieczności uchwalania planu miejscowego. Pozostałe wnioski dotyczą terenu w obrębie Dąbrowa, nad jeziorem Liny i postulują o wprowadzenie w tym obszarze funkcji zabudowy mieszkaniowej oraz rekreacyjnej.

W celu dostosowania zapisów planów miejscowych do potrzeb mieszkańców, trwają obecnie prace nad:

- zmianą MPZP dla dwóch obszarów miejscowości Przechlewo oznaczonymi symbolami C i D – uchwała inicjująca zmianę - Uchwała nr 196/XXVII/2020 Rady Gminy Przechlewo z dnia 30 października 2020 r.,
- zmianą MPZP parku elektrowni wiatrowych Sąpolno – uchwała inicjująca zmianę – Uchwała nr 133/XIX/2020 Rady Gminy Przechlewo z dnia 18 lutego 2020 r.

5. Zainteresowanie inwestycyjne - analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wydanych pozwoleń na budowę

Analizę ruchu budowlanego na terenie gminy Przechlewo sporządzono na podstawie rejestrów wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji lokalizacji celu publicznego oraz rejestru pozwoleń na budowę. Decyzje odmowne oraz zmiany i przeniesienia decyzji zostały wyłączone z analizy. Jako inwestycje inne zostały określone inwestycje związane z gospodarką leśną oraz dotyczące ośrodka

readaptacji w Wandzinie. Analiza wyżej wymienionych decyzji pozwala ocenić zainteresowanie inwestycyjne na terenie gminy.

Decyzje o warunkach zabudowy

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W tabeli poniżej przedstawiono liczbę decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2016 - 2020 z podziałem na rodzaj inwestycji.

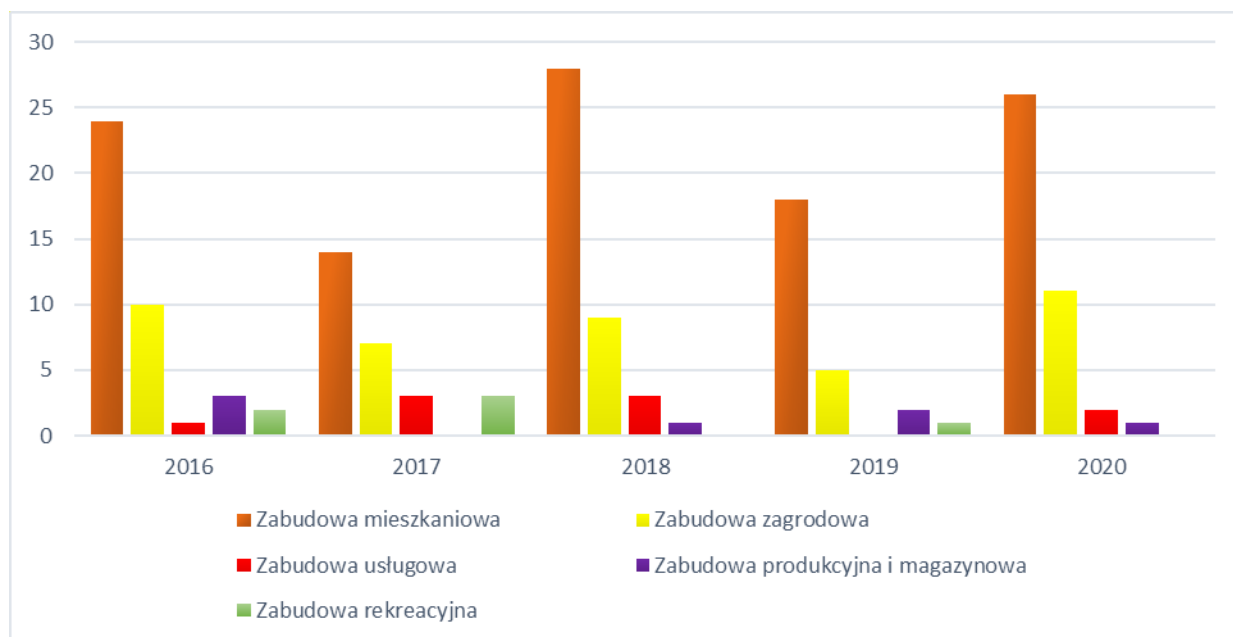
Tabela 2. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2016 - 2020

Rodzaj inwestycji	2016	2017	2018	2019	2020	Razem	%
Zabudowa mieszkaniowa	24	14	28	18	26	110	63
Zabudowa zagrodowa	10	7	9	5	11	41	24
Zabudowa usługowa	1	3	3	0	2	9	5
Zabudowa produkcyjna i magazynowa	3	0	1	2	1	8	5
Zabudowa rekreacyjna	2	3	0	1	0	6	3
Razem	40	27	41	26	40	174	100%
Infrastruktura	3	2	1	0	0	6	
OZE	0	2	0	0	2	4	
Drogi	1	0	1	2	0	4	
Inne	0	1	1	0	0	2	
Ogółem decyzje o warunkach zabudowy	44	32	44	28	42	190	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów należących do Gminy

W okresie 2016 - 2020 w gminie Przechlewo wydano łącznie 190 decyzji o warunkach zabudowy. W analizowanym okresie najczęściej decyzji wydano w latach 2016 i 2018 – po 44 decyzje, natomiast najmniej w roku 2019 – 28 decyzji.

Wykres 1. Decyzje o warunkach zabudowy



Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów należących do Gminy

Na przestrzeni analizowanych lat najwięcej, bo aż 63% wszystkich decyzji dotyczących zabudowy wydano dla zabudowy mieszkaniowej. Około ¼ decyzji dotyczących zabudowy wydano dla zabudowy zagrodowej. W gminie Przechlewo wydaje się niewiele decyzji dla zabudowy usługowej (9 szt. na przestrzeni analizowanego okresu), produkcyjnej i magazynowej (8 szt.) oraz rekreacyjnej (6 szt.) – odsetek tych decyzji wynosi od 3% do 5% dla każdej z powyższych grup. Struktura wydawanych decyzji (zarówno dla ogólnej liczby decyzji jak i z podziałem na poszczególne funkcje) kształtowała się nierównomiernie – na przemian wzrost zainteresowania i spadek - brak wyraźnego trendu. Liczba wydawanych co roku decyzji jest zmienna, zatem nie jest możliwa do przewidzenia przyszła tendencja. W analizowanym okresie czasu wydano też pojedyncze decyzje o warunkach zabudowy dla inwestycji infrastrukturalnych, drogowych oraz związanych z odnawialnymi źródłami energii.

Rozmieszczenie przestrzenne wydawanych decyzji jest zróżnicowane. Zostało ono przedstawione za załączniku do niniejszej analizy. Decyzje te są w przeważającej części wydawane dla inwestycji realizowanych w największych miejscowościach (miejscowościach sołeckich), przy czym mimo dużego pokrycia planami miejscowymi, najwięcej decyzji wydanych zostało w granicach obrębu Przechlewo. Wynika to z faktu, iż największe powierzchniowo plany miejscowe

zostały uchwalone po 2017 r., natomiast analizowany okres czasowy obejmuje również dwa wcześniejsze lata.

W gminie Przechlewo tylko sporadycznie wydaje się zmiany wcześniejszych decyzji.

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Liczbę decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych na terenie gminy Przechlewo w latach 2016 - 2020 przedstawia tabela poniżej.

Tabela 3. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2016 – 2020

Rok	Liczba wydanych decyzji
2016	8
2017	12
2018	12
2019	13
2020	15
Suma	60

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów należących do Gminy

W latach 2016 - 2020 na terenie gminy Przechlewo wydano łącznie 60 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, które dotyczyły przede wszystkim budowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznej, natomiast w mniejszym stopniu pozostałych sieci infrastruktury technicznej, takich jak sieć wodociągowa, kanalizacyjna i gazowa, remontów dróg i infrastruktury towarzyszącej, a także modernizacji obiektów użyteczności publicznej. Liczba wydawanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego corocznie rośnie. Najwięcej takich decyzji wydano w roku 2020 – 15 decyzji, najmniej w roku 2016 – 8 decyzji.

W analizowanym okresie czasu, t.j. od 2016 r. nie wydano żadnej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim i krajowym, jak i na terenach zamkniętych.

Decyzje odmowne

W poniższej tabeli przedstawiono inwestycje, dla których odmówiono wydania warunków zabudowy w latach 2016 – 2020.

Tabela 4. Decyzje odmowne wydane w latach 2016 – 2020

Rok	Miejscowość	Rodzaj inwestycji
2016	Rudniki	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego
	Kleśnik	Budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych
2017	Dąbrowa Człuchowska	Budowa budynku rekreacji letniskowej oraz budynku gospodarczego
	Dąbrowa Człuchowska	Budowa budynku rekreacji letniskowej oraz budynku gospodarczego
	Dąbrowa Człuchowska	Budowa budynku rekreacji letniskowej oraz budynku gospodarczego
	Dąbrowa Człuchowska	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego w ramach zabudowy zagrodowej
	Dąbrowa Człuchowska	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego w ramach zabudowy zagrodowej
2018	Kleśnik	Przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego
2019	Kleśnik	Przebudowa i rozbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego
	Dąbrowa Człuchowska	Budowa budynku rekreacji letniskowej oraz budynku gospodarczego
	Przechlewo	Rozbudowa i nadbudowa budynku rekreacji indywidualnej
	Lisewo	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego
2020	--	--

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów należących do Gminy

W latach 2016 – 2020 na terenie gminy Przechlewo wydano łącznie 12 decyzji odmawiających ustalenia warunków zabudowy. Najwięcej takich decyzji wydano w 2017 r. – 5 decyzji. W 2020 r. nie wydano żadnej decyzji odmownej. Najwięcej, bo aż połowę spośród wszystkich decyzji odmownych, wydano w miejscowości Dąbrowa Człuchowska. Odmowy spowodowane były głównie analizą zabudowy sąsiedniej, która nie umożliwiała realizacji wnioskowanych inwestycji oraz sprzecznością z przepisami odrębnymi dotyczącymi Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Pozwolenia na budowę

Ostatecznym etapem procesu uzyskania zgody na realizację inwestycji budowlanej jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Tabela poniżej przedstawia liczbę pozwoleń na budowę wydanych na terenie gminy Przechlewo w latach 2016 – 2020, z podziałem na rodzaj inwestycji. Inwestycje dotyczące funkcji mieszanych sklasyfikowano zgodnie z funkcją wiodącą, natomiast obiekty towarzyszące, takie jak np. budynki gospodarcze i garażowe sklasyfikowano zgodnie z funkcją budynków o funkcji podstawowej, którym towarzyszą. W analizie nie uwzględniono zmian wydanych wcześniej decyzji.

Tabela 5. Pozwolenia na budowę wydane w latach 2016 - 2020

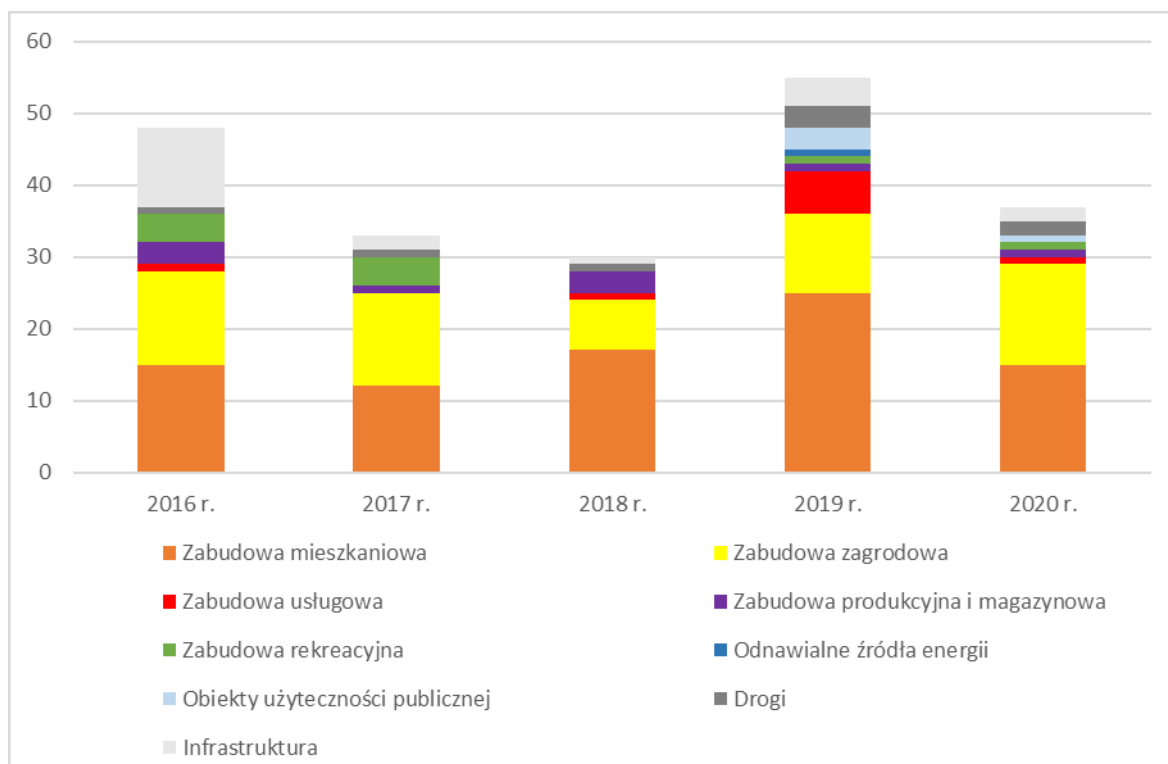
Rodzaj inwestycji	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	Razem	%
Zabudowa mieszkaniowa	15	12	17	25	15	84	41,4%
Zabudowa zagrodowa	13	13	7	11	14	58	28,6%
Zabudowa usługowa	1	0	1	6	1	9	4,4%
Zabudowa produkcyjna i magazynowa	3	1	3	1	1	9	4,4%
Zabudowa rekreacyjna	4	4	0	1	1	10	4,9%
Odnawialne źródła energii	0	0	0	1	0	1	0,5%
Obiekty użyteczności publicznej	0	0	0	3	1	4	2,0%
Drogi	1	1	1	3	2	8	3,9%
Infrastruktura	11	2	1	4	2	20	9,9%
Ogółem pozwolenia na budowę	48	33	30	55	37	203	100,0%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie rejestru wniosków, decyzji i zgłoszeń (www.wyszukiwarka.gunb.gov.pl)

W analizowanym okresie wydano łącznie 203 pozwolenia na budowę. Najwięcej w roku 2019 - 55 pozwoleń, najmniej natomiast w roku 2018 – 30 pozwoleń. Większość spośród wydanych pozwoleń (około 40%) dotyczyła zabudowy mieszkaniowej. Kolejną grupę (niecałe 30%) stanowią pozwolenia związane z inwestycjami realizowanymi w ramach zabudowy zagrodowej. Stosunkowo dużo (około 10%) pozwoleń wydano na realizację infrastruktury technicznej. W analizowanym okresie najmniej pozwoleń na budowę dotyczyło odnawialnych źródeł energii – jedna decyzja w 2019 r. oraz inwestycji związanych z obiektami użyteczności publicznej – cztery decyzje. Biorąc pod uwagę charakter gminy oraz uwarunkowania przyrodnicze, stosunkowo niewiele pozwoleń na budowę

dotyczyło zabudowy rekreacyjnej (10 decyzji). Podobna liczba pozwoleń dotyczyła zabudowy usługowej oraz produkcyjnej – po 9 decyzji w analizowanym okresie. Ponadto w ciągu ostatnich 5 lat wydano dwie decyzje odmawiające pozwolenia na budowę (po jednej w latach 2016 i 2017). Poniższy wykres przedstawia strukturę wydanych pozwoleń na budowę w poszczególnych latach.

Wykres 2. Pozwolenia na budowę wydane w latach 2016 – 2020



Źródło: Opracowanie własne na podstawie rejestru wniosków, decyzji i zgłoszeń (www.wyszukiwarka.gunb.gov.pl)

Rozmieszczenie przestrzenne wydawanych pozwoleń zostało przedstawione za załączniku graficznym do niniejszej analizy. Zdecydowana większość inwestycji realizowana jest w obrębie Przechlewo. Po kilkanaście pozwoleń wydano też w miejscowościach Nowa Wieś, Sąpolno i Lisewo. Pozostałe pozwolenia są rozmieszczone nierównomiernie, jako inwestycje rozproszone na terenie całej gminy.

W tabeli poniżej zestawiono decyzje o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz pozwolenia na budowę wydane łącznie w latach 2016 - 2020.

Tabela 6. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz pozwoleń na budowę wydanych w latach 2016 - 2020

Rodzaj inwestycji	Decyzje WZ i LICP	Pozwolenia na budowę
Zabudowa mieszkaniowa	110	84
Zabudowa zagrodowa	41	58
Zabudowa usługowa	9	9
Zabudowa produkcyjna i magazynowa	8	9
Zabudowa rekreacyjna	6	10
Odnawialne źródła energii	4	1
Drogi	9	8
Infrastruktura	59	20
Obiekty użyteczności publicznej i inne	4	4
Ogółem	250	203

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów należących do Gminy oraz rejestru wniosków, decyzji i zgłoszeń (www.wyszukiwarka.gunb.gov.pl)

Analiza powyższej tabeli wskazuje, iż na terenie gminy Przechlewo wydaje się nieco więcej decyzji lokalizacyjnych niż pozwoleń na budowę. Wynika to z faktu, iż decyzje o warunkach zabudowy są pierwszym etapem w czynnościach administracyjnych, zmierzających do realizacji przyszłej inwestycji i nie przesądzają o jej powstaniu. Decyzje o warunkach zabudowy wydawane są bez ograniczeń czasowych, zatem do realizacji inwestycji można przystąpić nawet po wielu latach od otrzymania decyzji o warunkach zabudowy, natomiast pozwolenie na budowę wygasa po upływie 3 lat, jeżeli budowa nie została rozpoczęta. Wskazać należy ponadto, iż realizacja niektórych przedsięwzięć (w szczególności obiektów infrastruktury technicznej) nie wymaga pozwolenia na budowę, a jedynie zgłoszenia budowy, którego nie uwzględniono w niniejszej analizie.

Z drugiej strony, podkreślić należy, iż część inwestycji realizowana jest w terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, gdzie nie jest wymagane wydanie decyzji o warunkach zabudowy, natomiast konieczne jest uzyskanie pozwolenia na budowę.

Z analizy powyższej tabeli wynika, iż decyzje o warunkach zabudowy dla zabudowy usługowej i produkcyjno-magazynowej są na bieżąco realizowane co odzwierciedla zbliżona liczba pozwoleń na zabudowę, podobnie jest w przypadku inwestycji drogowych oraz obiektów użyteczności publicznej.

Inaczej sytuacja przedstawia się w stosunku inwestycji zabudowy mieszkaniowej gdzie liczba decyzji o warunkach zabudowy przewyższa liczbę pozwoleń na budowę.

Warto zwrócić również uwagę na zabudowę rekreacyjną oraz zagrodową, gdzie liczba pozwoleń na budowę przewyższa liczbę decyzji o warunkach zabudowy wydanych w tym samym okresie, co świadczy o realizacji inwestycji na terenach z obowiązującymi planami miejscowymi bądź realizacji inwestycji w większym odstępie czasu od otrzymania warunków zabudowy.

6. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Przechlewo

Podstawowym narzędziem kształtowania polityki przestrzennej w gminie są miejscowe plany zagospodarowania. W przypadku ich braku, realizację inwestycji umożliwiają decyzje o warunkach zabudowy. Analizy przestrzenne określające wskaźniki i parametry nowej zabudowy, w oparciu o które wydaje się decyzje, nie są tak złożone i dokładne, jak te przeprowadzane podczas sporządzania planów miejscowych i dotyczą tylko wybranego terenu i konkretnej inwestycji, nie natomiast szerszej perspektywy i długofalowych planów. Decyzje umożliwiają zabudowę wielu terenów zgodnie z życzeniem inwestora, nie natomiast w oparciu o szerszą wizję rozwoju danej jednostki przestrzennej. Nie powinny być one zatem podstawowym narzędziem planowania przestrzennego, a jedynie instrumentem wspomagającym.

W przypadku gminy Przechlewo stopień pokrycia planami miejscowymi jest niewielki i wynosi niecałe 3% powierzchni gminy, co daje znacznie mniejszy udział niż na poziomie powiatu, województwa czy kraju. Wskazać należy jednak, iż miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Przechlewo są uchwalane stopniowo i konsekwentnie, przede wszystkim dla terenów o największym potencjale inwestycyjnym. Jest to wyrazem długofalowej polityki przestrzennej i świadczy o przemyślanym i perspektywicznym działaniu, którego efektem jest ograniczenie rozpraszania zabudowy oraz nadawanie głównych kierunków rozwoju gminy.

Dodatkowym narzędziem kształtowania ładu przestrzennego w gminie Przechlewo są decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje lokalizacji inwestycji celu publicznego. Jak wynika z analizy wyżej wymienianych decyzji, w ostatnich latach rozwój gminy Przechlewo wiązał się głównie z lokalizacją nowej zabudowy i

modernizacją istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz w mniejszym stopniu zagrodowej. Inwestycje celu publicznego dotyczyły głównie inwestycji liniowych związanych z infrastrukturą techniczną.

Powstawanie nowych inwestycji wiąże się ze zmianami w strukturze użytkowania gruntów. Zmiany te dla lat 2017 i 2020 obrazuje poniższa tabela.

Tabela 7. Struktura użytkowania gruntów na terenie gminy

	2017	2020	
	ha	ha	%
Grunty rolne	9 727	9 724	39,83%
Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	12 807	12 807	52,45%
Grunty zabudowane i zurbanizowane	560	562	2,30%
Grunty pod wodami	1 318	1 318	5,40%
Tereny różne	2	2	0,01%
Użytki ekologiczne	2	3	0,01%
RAZEM	24 416	24 416	100%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów należących do Gminy

Na przestrzeni analizowanych lat zachodziły niewielkie zmiany w strukturze użytkowania gruntów. Powierzchnia gruntów rolnych zmniejszyła się na rzecz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (2 ha) oraz użytków ekologicznych (1 ha).

7. Wnioski oraz przyszła polityka przestrzenna gminy Przechlewo

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przechlewo wymaga aktualizacji w zakresie obecnie obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), głównie uzupełnienia o elementy obligatoryjnie ujmowane w studium. Od czasu sporządzenia obecnie obowiązującego studium zmianie uległy niektóre dokumenty strategiczne wyższych szczebli, a inne są w trakcie sporządzania, więc należy je uwzględnić w nowym studium. Wskazać należy jednak, że przyjęte kierunki rozwoju wydają się być aktualne, a polityka przestrzenna gminy jest na ich podstawie konsekwentnie realizowana, co znajduje potwierdzenie w braku wniosków dotyczących aktualizacji studium. W związku z powyższym sporządzenie

nowego studium nie jest zadaniem priorytetowym, lecz należy brać je pod uwagę przy sporządzaniu wieloletnich planów finansowych.

Gmina Przechlewo realizuje politykę przestrzenną w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Mimo, iż obejmują one aktualnie tylko około 3% powierzchni gminy, są wyrazem długofalowej polityki przestrzennej i świadczą o konsekwentnym i stopniowym pokrywaniu najbardziej strategicznych obszarów gminy. Działania dotyczące sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy intensyfikować, by objąć nimi jak najwięcej obszarów, gdzie występuje zainteresowanie inwestycyjne. W przyszłości plany miejscowe w gminie Przechlewo, poza miejscowością gminną objąć powinny również pozostałe większe miejscowości oraz tereny atrakcyjne dla lokalizacji nowej zabudowy, takie jak np. tereny przy jeziorach, które dodatkowo należy objąć szczególną ochroną ze względu na walory przyrodnicze i krajobrazowe.

Obranie takich działań pozwoliłoby na dalsze koncentrowanie zabudowy na obszarach, gdzie istniejąca infrastruktura techniczna jest wystarczająca dla tego typu inwestycji oraz umożliwiłoby skoordynowany i bezkonfliktowy rozwój funkcji mieszkaniowej i funkcji rekreacyjnej z funkcją usługową czy produkcyjną. Ponadto odpowiednio zaplanowane zagospodarowanie obszarów atrakcyjnych przyrodniczo pozwoli najefektywniej wykorzystać potencjał turystyczny gminy.

8. Program działań

Na podstawie przeprowadzonej analizy dokumentów planistycznych, ruchu budowlanego, zainteresowania inwestycyjnego, a także zaistniałych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, na terenie gminy Przechlewo określa się wieloletni program działań. W ciągu obecnej oraz następnej kadencji należy zmienić następujące obowiązujące plany miejscowe:

- Uchwała nr 129/XIX/2008 Rady Gminy Przechlewo z dnia 28 kwietnia 2008 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parku elektrowni wiatrowych Sąpolno,
- Uchwała nr 26/III/98 Rady Gminy w Przechlewie z dnia 17 grudnia 1998 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy letniskowej i usług turystycznych w

Przechlewie w obszarze obejmującym działki: 493/47, 493/46, 493/37, 493/38 – gmina Przechlewo, woj. Słupskie,

- Uchwała nr 74/XI/2003 Rady Gminy Przechlewo z dnia 10 września 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego wsi Przechlewo dla dwóch obszarów w Przechlewie (w zakresie obszaru nr 1),
- Uchwała nr 53/IX/2019 Rady Gminy Przechlewo z dnia 31 maja 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dwóch obszarów miejscowości Przechlewo oznaczonymi symbolami C i D (w zakresie terenu C.49.UE, UK, UKF, U/CP).

W czasie tych kadencji należy też dążyć do uchwalenia nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności:

- w miejscowości Kleśnik w sąsiedztwie jeziora Szczytno,
- w obrębie Dąbrowa w sąsiedztwie jeziora Liny,
- w miejscowości Przechlewo przy ul. Człuchowskiej, w sąsiedztwie obowiązującego MPZP,
- w miejscowości Przechlewo przy ul. Młyńskiej w kierunku zakładów mięsnych,
- w miejscowości Przechlewo, w okolicy ul. Człuchowskiej, jako zapewnienie rezerwy terenów pod planowaną obwodnicę miejscowości Przechlewo.

Jako działania priorytetowe uznaje się sporządzenie zmian miejscowych planów, dla których podjęto już uchwały intencyjne:

- Uchwała nr 133/XIX/2020 Rady Gminy Przechlewo z dnia 18 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parku elektrowni wiatrowych Sąpolno,
- uchwała nr 196/XXVII/2020 Rady Gminy Przechlewo z dnia 30 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dwóch obszarów miejscowości Przechlewo oznaczonymi symbolami C i D.

Następnie należy dążyć do zmiany dwóch pozostałych wyżej wymienionych planów, t.j. zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego wsi Przechlewo dla obszaru nr 1, ze względu na konieczność rozbudowy kotłowni gminnej oraz aktualizację w zakresie obowiązujących przepisów oraz MPZP dla terenu zabudowy letniskowej i usług turystycznych w miejscowości Przechlewo, w sąsiedztwie jeziora Końskiego ze względu na przyjęte w tym planie wskaźniki oraz mocno zdezaktualizowaną podstawę prawną tego planu.

W dalszej perspektywie warto byłoby sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów predysponowanych pod rozwój funkcji rekreacyjnej oraz ewentualnie mieszkaniowej w sąsiedztwie jezior Liny i Szczytno. Jest to spowodowane wpływającymi wnioskami o sporządzenie MPZP oraz dużym zainteresowaniem inwestycyjnym, a także koniecznością ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

Kolejne działania winny się skupiać na objęciu miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jak największej części miejscowości Przechlewo, gdzie ze względu na status miejscowości (miejscowość gminna) oraz dostęp komunikacyjny i rozbudowaną sieć infrastruktury technicznej uwidacznia się największy ruch inwestycyjny.

W następnych kadencjach, po zrealizowaniu powyższych zadań, należy w miarę możliwości przystąpić do sporządzenia aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, by przystosować je do aktualnych przepisów prawnych. Należy również dążyć do objęcia planami miejscowymi pozostałych największych miejscowości w gminie Przechlewo, takich jak Nowa Wieś, Dąbrowa, Sąpolno czy Rudniki, gdzie uwidacznia się największy ruch inwestycyjny (wydawane decyzje o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę).

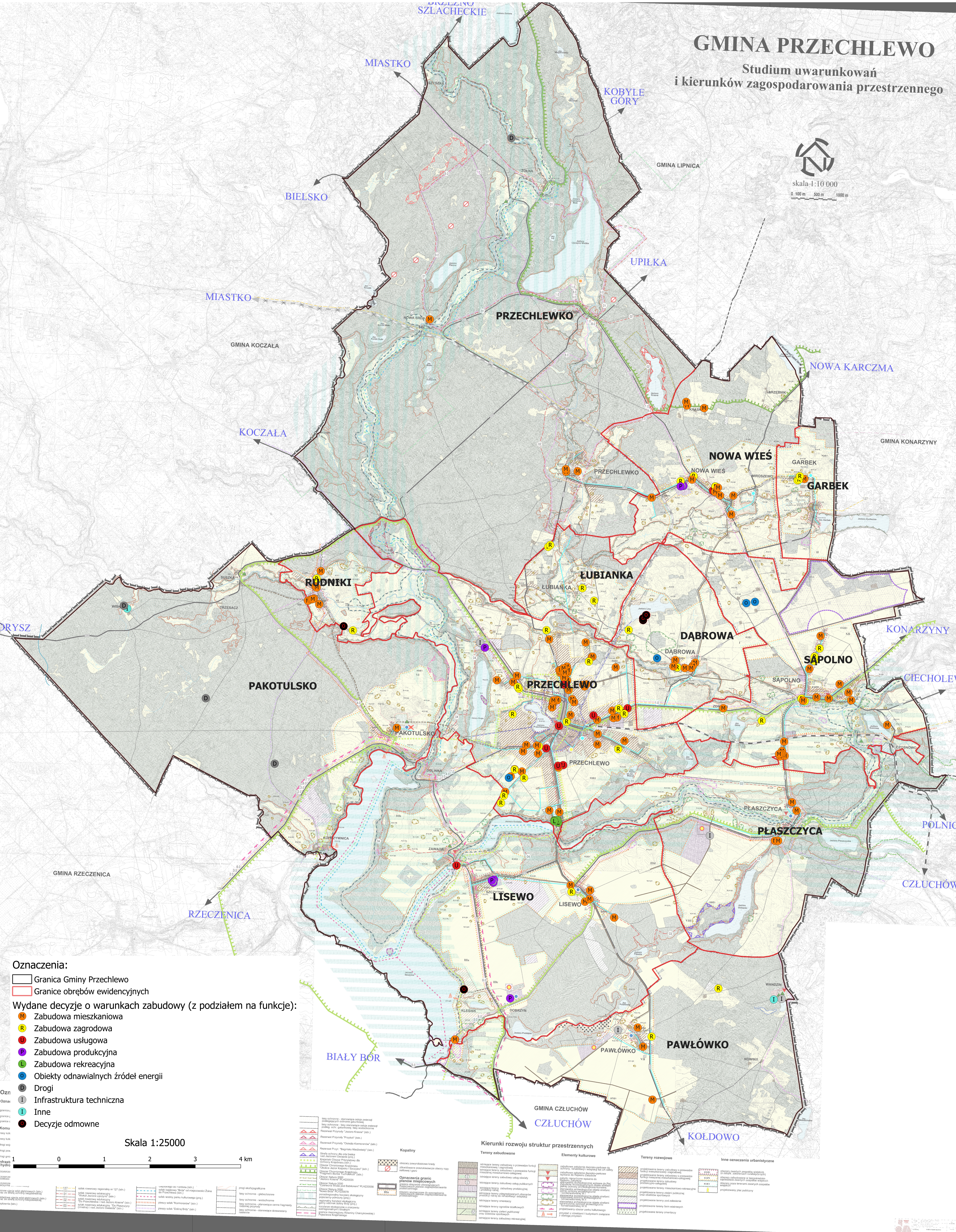
Prowadzenie polityki przestrzennej zgodnie z wieloletnim programem działań umożliwi kreowanie spójnego, kompleksowego oraz skoordynowanego rozwoju gminy.

Dopuszczalne jest odstępstwo od zaproponowanego programu działań w zakresie opracowania planów miejscowych jeżeli na przestrzeni lat zaistnieje nagła potrzeba wywołana czynnikami społecznymi (wnioski), gospodarczymi lub infrastrukturalnymi.

Załączniki graficzne:

- Nr 1 – Wydane decyzje o warunkach zabudowy na tle obowiązującego studium (lata 2016 - 2020),*
- Nr 2 – Wydane pozwolenia na budowę (lata 2016 - 2020),*
- Nr 3 – Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (obowiązujące oraz proponowane).*

Załącznik graficzny nr 1 - Wydane decyzje o warunkach zabudowy na tle obowiązującego studium (lata 2016 - 2020)



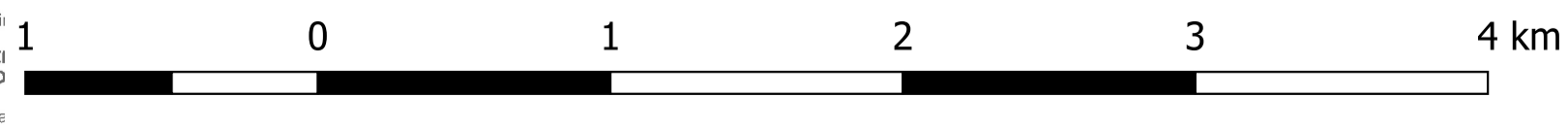
GMINA PRZECHELEWO

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

skala 1:10 000
0 100 m 500 m 1000 m

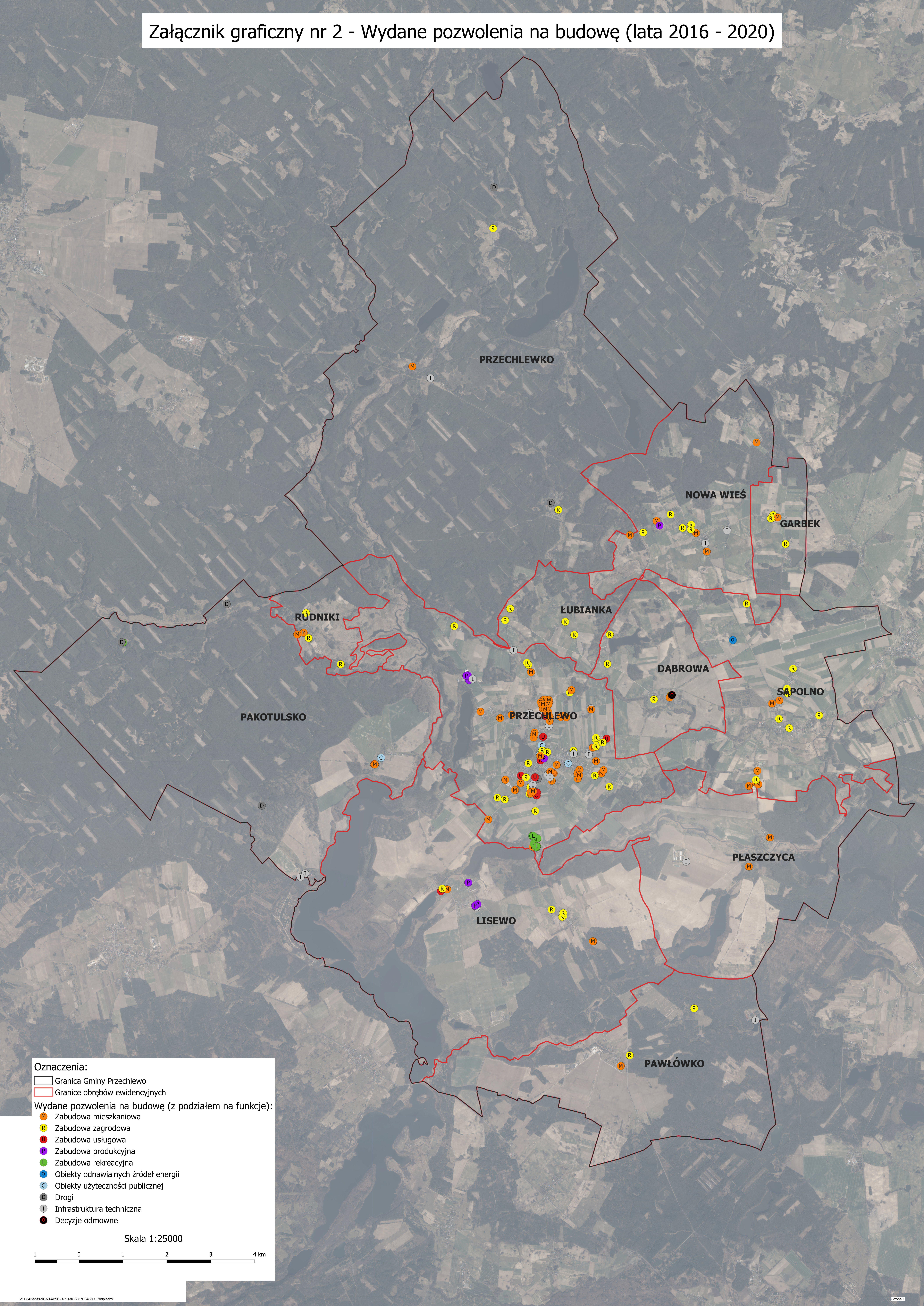
- Oznaczenia:**
- ▭ Granica Gminy Przechlewo
 - ▭ Granice obrębów ewidencyjnych
- Wydane decyzje o warunkach zabudowy (z podziałem na funkcje):**
- M Zabudowa mieszkaniowa
 - R Zabudowa zagrodowa
 - U Zabudowa usługowa
 - P Zabudowa produkcyjna
 - Re Zabudowa rekreacyjna
 - ⊙ Obiekty odnawialnych źródeł energii
 - D Drogi
 - ⊖ Infrastruktura techniczna
 - ⊕ Inne
 - Decyzje odmowne

Skala 1:25000



Kopalinny		Tereny zabudowane		Elementy kulturowe		Tereny rozwojowe		Inne oznaczenia urbanistyczne	
[Symbol]	Rezerwa Przemysłu "Silesia Klasa" (zst.)	[Symbol]	tereny zabudowy mieszkaniowej	[Symbol]	zabytkowe	[Symbol]	tereny zabudowy o przeznaczeniu mieszkaniowym	[Symbol]	obszary o znaczeniu krajoznawczym
[Symbol]	Rezerwa Przemysłu "Silesia Klasa" (zst.)	[Symbol]	tereny zabudowy usługowej	[Symbol]	zabytkowe	[Symbol]	tereny zabudowy o przeznaczeniu usługowym	[Symbol]	obszary o znaczeniu krajoznawczym
[Symbol]	Rezerwa Przemysłu "Silesia Klasa" (zst.)	[Symbol]	tereny zabudowy produkcyjnej	[Symbol]	zabytkowe	[Symbol]	tereny zabudowy o przeznaczeniu produkcyjnym	[Symbol]	obszary o znaczeniu krajoznawczym
[Symbol]	Rezerwa Przemysłu "Silesia Klasa" (zst.)	[Symbol]	tereny zabudowy rekreacyjnej	[Symbol]	zabytkowe	[Symbol]	tereny zabudowy o przeznaczeniu rekreacyjnym	[Symbol]	obszary o znaczeniu krajoznawczym
[Symbol]	Rezerwa Przemysłu "Silesia Klasa" (zst.)	[Symbol]	tereny zabudowy mieszkaniowej	[Symbol]	zabytkowe	[Symbol]	tereny zabudowy o przeznaczeniu mieszkaniowym	[Symbol]	obszary o znaczeniu krajoznawczym
[Symbol]	Rezerwa Przemysłu "Silesia Klasa" (zst.)	[Symbol]	tereny zabudowy usługowej	[Symbol]	zabytkowe	[Symbol]	tereny zabudowy o przeznaczeniu usługowym	[Symbol]	obszary o znaczeniu krajoznawczym
[Symbol]	Rezerwa Przemysłu "Silesia Klasa" (zst.)	[Symbol]	tereny zabudowy produkcyjnej	[Symbol]	zabytkowe	[Symbol]	tereny zabudowy o przeznaczeniu produkcyjnym	[Symbol]	obszary o znaczeniu krajoznawczym
[Symbol]	Rezerwa Przemysłu "Silesia Klasa" (zst.)	[Symbol]	tereny zabudowy rekreacyjnej	[Symbol]	zabytkowe	[Symbol]	tereny zabudowy o przeznaczeniu rekreacyjnym	[Symbol]	obszary o znaczeniu krajoznawczym
[Symbol]	Rezerwa Przemysłu "Silesia Klasa" (zst.)	[Symbol]	tereny zabudowy mieszkaniowej	[Symbol]	zabytkowe	[Symbol]	tereny zabudowy o przeznaczeniu mieszkaniowym	[Symbol]	obszary o znaczeniu krajoznawczym
[Symbol]	Rezerwa Przemysłu "Silesia Klasa" (zst.)	[Symbol]	tereny zabudowy usługowej	[Symbol]	zabytkowe	[Symbol]	tereny zabudowy o przeznaczeniu usługowym	[Symbol]	obszary o znaczeniu krajoznawczym
[Symbol]	Rezerwa Przemysłu "Silesia Klasa" (zst.)	[Symbol]	tereny zabudowy produkcyjnej	[Symbol]	zabytkowe	[Symbol]	tereny zabudowy o przeznaczeniu produkcyjnym	[Symbol]	obszary o znaczeniu krajoznawczym
[Symbol]	Rezerwa Przemysłu "Silesia Klasa" (zst.)	[Symbol]	tereny zabudowy rekreacyjnej	[Symbol]	zabytkowe	[Symbol]	tereny zabudowy o przeznaczeniu rekreacyjnym	[Symbol]	obszary o znaczeniu krajoznawczym

Załącznik graficzny nr 2 - Wydane pozwolenia na budowę (lata 2016 - 2020)



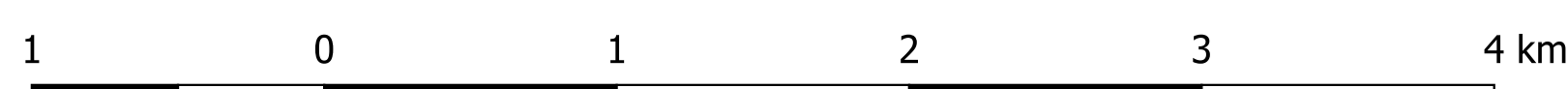
Oznaczenia:

- Granica Gminy Przechlewo
- Granice obrębów ewidencyjnych

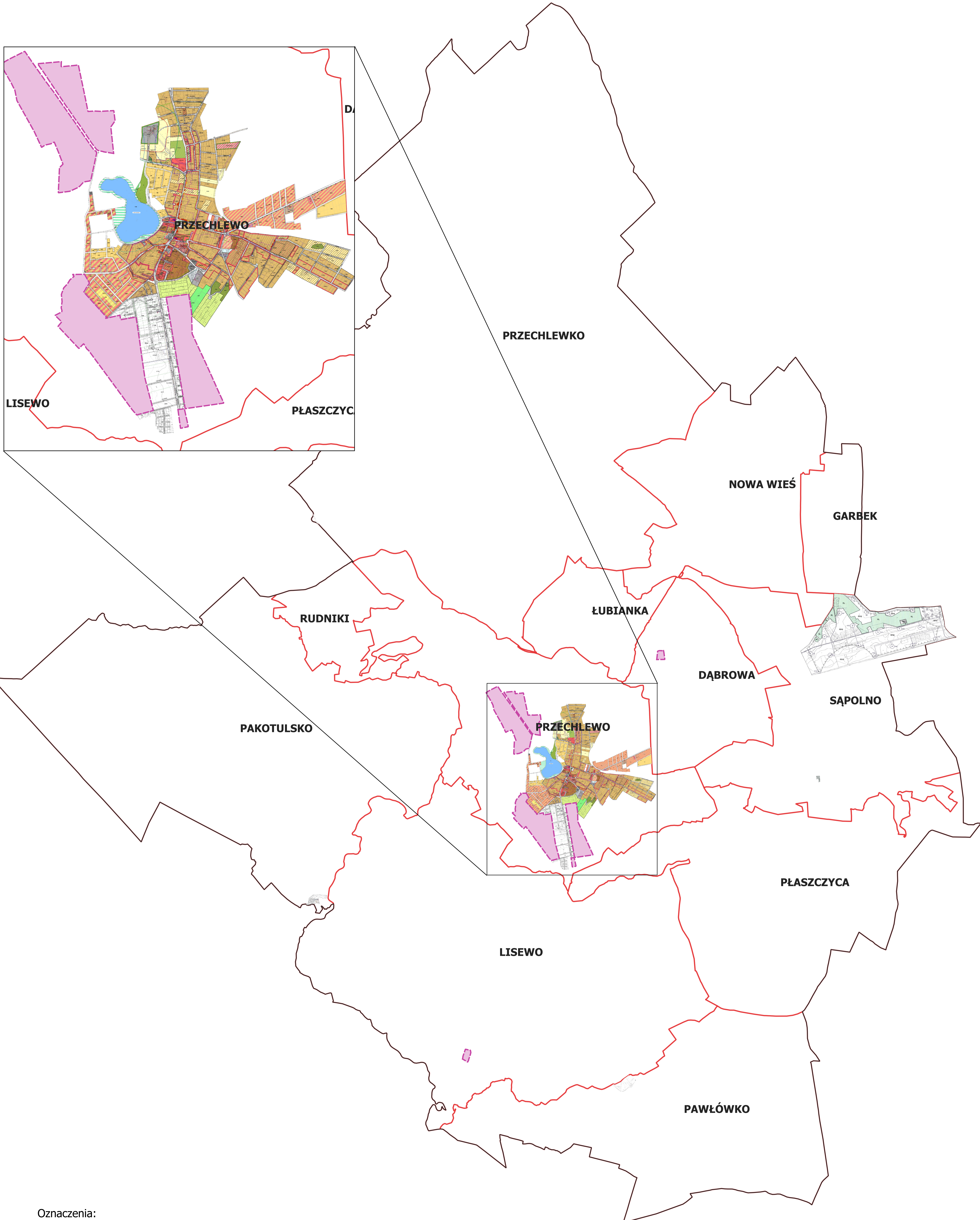
Wydane pozwolenia na budowę (z podziałem na funkcje):

- M Zabudowa mieszkaniowa
- R Zabudowa zagrodowa
- U Zabudowa usługowa
- P Zabudowa produkcyjna
- L Zabudowa rekreacyjna
- O Obiekty odnawialnych źródeł energii
- C Obiekty użyteczności publicznej
- D Drogi
- I Infrastruktura techniczna
- Decyzje odmowne

Skala 1:25000



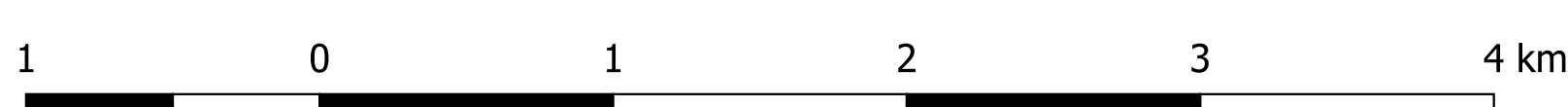
Załącznik graficzny nr 3 - Miejsce Plany Zagospodarowania Przestrzennego (obowiązujące oraz proponowane)



Oznaczenia:

- Granicę Gminy Przechlewo
- Granice obrębów ewidencyjnych
- Obszary proponowane do objęcia MPZP

Skala 1:25000



Uzasadnienie

Stosownie do wymagań przepisu art. 32 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt 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 oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Wójt przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa wyżej, po uzyskaniu opinii gminnej 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 do ich zmian. Mając na uwadze powyższe, przystąpiono do analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, a następnie wykonano stosowne opracowanie, które uzyskało wymaganą opinię Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej. Z przeprowadzonej analizy wynika, że obecnie obowiązujące Studium jest aktualne pod względem przyjętych ustaleń, w tym kierunków rozwoju przestrzennego, jednak wymaga uaktualnienia pod względem obecnie obowiązujących przepisów prawa. Od czasu uchwalenia Studium przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym znowelizowano, dodając nowe, obligatoryjne elementy, konieczne do zawarcia w studium. Ponadto dla części spośród dokumentów strategicznych wyższego szczebla, których ustalenia zostały uwzględnione w studium, upłynęła perspektywa czasowa, więc nowe studium powinno zawierać ustalenia nowych dokumentów. Ze względu na przyjęte ustalenia i konsekwentnie realizowaną, m.in. w oparciu o studium, długofalową politykę przestrzenną, aktualizacja dokumentu nie jest zadaniem priorytetowym. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pomimo uchwalenia w drodze przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które uległy od dnia ich uchwalenia wielokrotnie zmianie, w większości zachowują aktualność. Wyjątek stanowią trzy plany miejscowe (w Sąpolnie, w Przechlewie przy jeziorze Końskim, w Przechlewie przy oś. Jużkowa), które wymagają aktualizacji zarówno ze względu na obowiązujące przepisy prawa jak i rozbieżność potrzeb inwestycyjnych w stosunku do ustaleń planów. Ponadto zakłada się uchwalenie nowych planów miejscowych, zgodnie z przyjętym programem działań. Zaznacza się też możliwość powstania konieczności zmiany pozostałych planów miejscowych lub modyfikację przyjętego programu działań w przypadku zidentyfikowania takich potrzeb.