

**UCHWAŁA NR LV/554/2014
RADY GMINY SZEMUD**

z dnia 29 maja 2014 r.

w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Szemud oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.), oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), Rada Gminy Szemud uchwala, co następuje:

§ 1. W wyniku przeprowadzonej przez Wójta Gminy Szemud oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Szemud stwierdza się konieczność zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Szemud

§ 2. Integralną częścią uchwały stanowi załącznik nr 1 - Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Szemud.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szemud.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy Szemud

Tadeusz Haase

GMINA SZEMUD



ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY SZEMUD



Załącznik
do uchwały nr LV/554/2014
Rady Gminy Szemud
z dnia 29.05.2015

Szemud, kwiecień 2014

BUDPLAN 

Nazwa opracowania:

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY SZEMUD

Zamawiający:

GMINA SZEMUD, UL. KARTUSKA 13, 84-217 SZEMUD

Wykonawca:

BUDPLAN Sp. z o.o.
04 – 390 Warszawa
ul. gen. Ludwika Kickiego 26B/10
tel. 22 870 42 62, fax: 22 870 42 62
e-mail: budplan@vp.pl
www.budplan.net



Autorzy:

Główny projektant:	mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak członek WOIU z siedzibą w Warszawie – WA 395
Zespół:	mgr inż. Michał Babicki

1.1.1.1 Spis treści

1 WPROWADZENIE.....	5
1.1 Podstawy prawne opracowania.....	5
1.2 Cel opracowania.....	5
1.3 Przyjęta metoda opracowania.....	6
1.4 Charakterystyka gminy Szemud.....	6
2 PRZEDSTAWIENIE DOKUMENTÓW I ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM...9	
2.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	9
2.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	10
2.3 Aktualne zagospodarowanie.....	14
2.4 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.....	4
2.5 Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.....	7
2.6 Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych i zmiany studium.....	7
2.6.1 Analiza wniosków osób fizycznych.....	8
2.6.2 Analiza wniosków instytucji.....	11
3 OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH.....	14
3.1 Aktualność studium z uwagi na potrzebę zrównoważonego rozwoju gminy oraz aktualnymi potrzebami społeczno-gospodarczymi.....	14
3.2 Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa (Ocena zgodności z art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).....	16
3.3 Aktualność MPZP (miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) z uwagi na potrzebę zrównoważonego rozwoju gminy oraz aktualnymi potrzebami społeczno-gospodarczymi.....	17
3.4 Aktualność MPZP (miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) z uwagi na przepisy prawa (Ocena zgodności z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).....	18
4 WYTYCZNE DLA DALSZYCH PRAC PLANISTYCZNYCH.....	19
4.1 Studium.....	19
4.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	19
5 Spis i załączniki.....	20
5.1 Spis tabel.....	20
5.2 Spis wykresów.....	20
5.3 Spis schematów.....	21
5.4 Załączniki mapowe.....	21

1 WPROWADZENIE

1.1 Podstawy prawne opracowania

Podstawą opracowania niniejszego dokumentu jest przepis artykułu 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym, wg którego: „ *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*”.

Opracowanie obejmuje analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy, decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz ocenę aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych. Głównymi aktami prawnymi, w oparciu o które funkcjonują podstawowe narzędzia planowania przestrzennego na szczeblu gminy, są:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.);
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587);
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233);
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588);

oraz kilkanaście innych ustaw i rozporządzeń, dotyczących m.in. ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, gospodarowania nieruchomościami, których zapisy prawne mają wpływ na kształt dokumentów planistycznych tworzonych przez gminę.

1.2 Cel opracowania

Celem opracowania jest dokonanie:

- a) oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Szemud;
- b) oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ich zgodności z przepisami prawa;

c) oceny postępów w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1.3 Przyjęta metoda opracowania

Przyjęta metoda polega na dokonaniu oceny stanu zagospodarowania przestrzennego w gminie Szemud, próbie zidentyfikowania istniejących i oczekiwanych przez właścicieli nieruchomości procesów zmiany zagospodarowania w poszczególnych obszarach gminy. Uwzględnia również przeanalizowanie zachodzących procesów w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz złożone wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych i zmiany studium. Dodatkowo dokonano analizy zgodności ustaleń studium i planów z wymogami obowiązujących przepisów.

Wykonana analiza obejmuje okres od 2002 do początku marca 2014 roku.

1.4 Charakterystyka gminy Szemud

Gmina Szemud jest gminą wiejską, położoną w centralnej części województwa pomorskiego, w powiecie wejherowskim. Graniczy od północy z gminami Wejherowo, Luzino, od wschodu z miastem Gdynią, gminą Żukowo, od południa z gminami Przdokowo i Kartusy oraz od zachodu z gminą Linia. Powierzchnia gminy wynosi ok. 17 657 ha, co stanowi ok. 13,74% powierzchni powiatu wejherowskiego oraz ok. 0,96% powierzchni województwa pomorskiego. Ważniejszymi drogami na terenie gminy są: droga wojewódzka nr 224 relacji Wejherowo - Tczew w zachodniej części gminy, droga wojewódzka nr 218 relacji Krokowa - Gdańsk we wschodniej części.

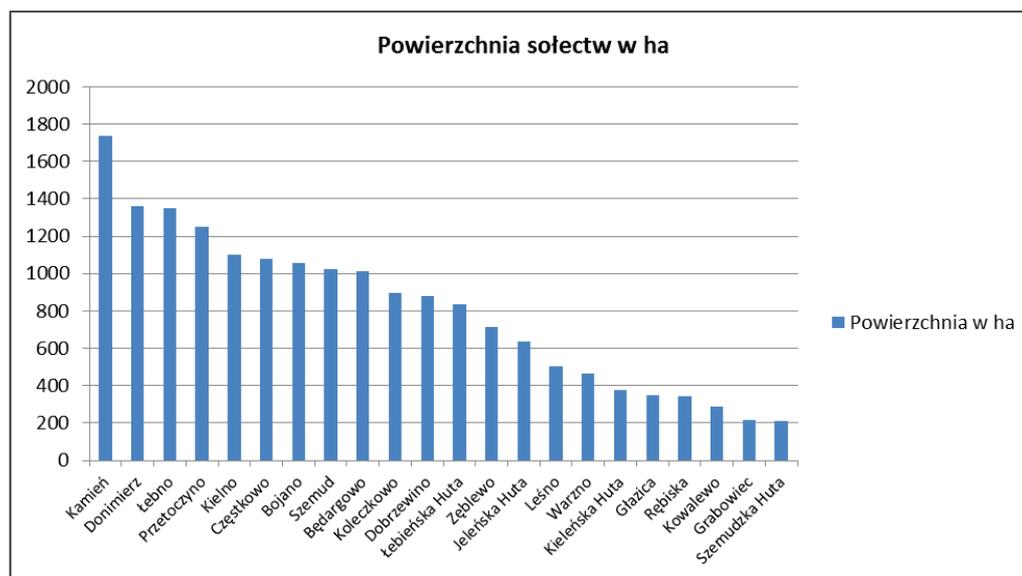
Gmina Szemud należy do Gdańskiego Obszaru Metropolitalnego bezpośrednio granicząc z miastem Gdynią wchodzącego w skład tzw. Trójmiasta. Dojazd do Gdyni odbywa się drogą wojewódzką nr 218 i drogą krajową nr 20 przez Chwaszczyno, a do Gdańska drogą wojewódzką nr 218 przez Chwaszczyno. Miejscowość Szemud, będąca siedzibą gminy, zlokalizowana jest w jej północnej części. W skład gminy Szemud wchodzi 22 obręby geodezyjne będące jednocześnie sołectwami: Będargowo, Bojano, Częstkowo, Dobrzewino, Donimierz, Głazica, Grabowiec, Jeleńska Huta, Kamień, Kielno, Kieleńska Huta, Koleczkowo, Kowalewo, Leśno, Łebno, Łebieńska Huta, Przetoczyno, Rębiska, Szemud, Szemudzka Huta, Warzno, Zęblewo. Podział na sołectwa został przedstawiony na schemacie nr 1 a ich powierzchnia w tabeli nr 1 i wykresie nr 1. Według podziału regionalnego Polski (Kondracki, 1994) gmina położona jest na obszarze fizycznogeograficznego mezoregionu Pojezierza Kaszubskiego, w obrębie większej jednostki makroregionalnej Pojezierzy Pomorskich.

Tabela 1 Powierzchnia sołectw w gminie Szemud.

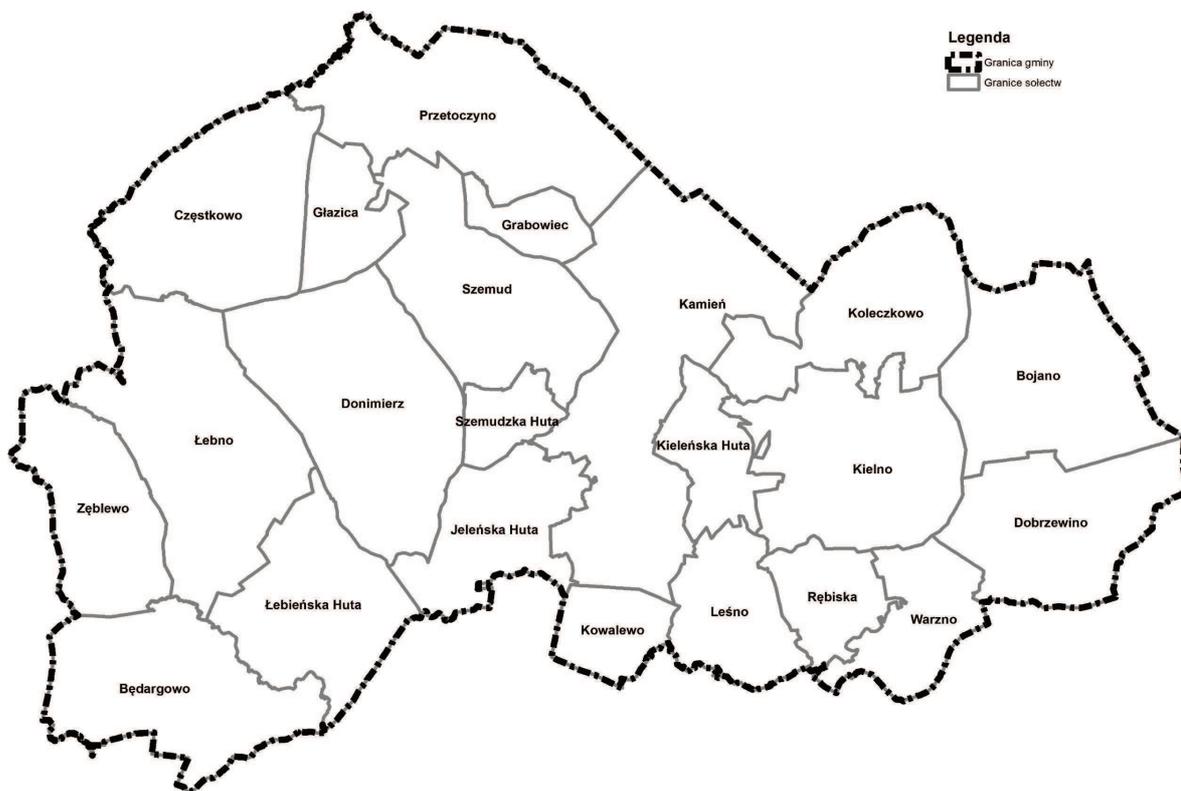
L.p.	Nazwa sołectwa	Powierzchnia w ha
1.	Kamień	1736
2.	Donimierz	1362

3.	Łebno	1347
4.	Przetoczyno	1248
5.	Kielno	1101
6.	Częstkowo	1076
7.	Bojano	1055
8.	Szemud	1022
9.	Będargowo	1015
10.	Koleczkowo	895
11.	Dobrzewino	881
12.	Łebieńska Huta	835
13.	Zęblewo	713
14.	Jeleńska Huta	635
15.	Leśno	501
16.	Warzno	465
17.	Kieleńska Huta	378
18.	Głazica	351
19.	Rębiska	344
20.	Kowalewo	289
21.	Grabowiec	214
22.	Szemudzka Huta	212

Wykres 1 Powierzchnia sołectw w gminie Szemud.



Schemat 1 Podział gminy na obręby geodezyjne/sołectwa.



2 PRZEDSTAWIENIE DOKUMENTÓW I ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

2.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szemud stanowi ujednolicony zapis studium wraz ze zmianami, które zostały dokonane. Podstawowa wersja została przyjęta uchwałą Nr XLI/364/2002 Rady Gminy Szemud z dnia 20.03.2002 roku. Kolejnych zmian dokonywano w latach 2007, 2013. Opracowane w 2002 roku studium powstało zgodnie z zapisami ówczesnie obowiązującej ustawy, tj. ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami). Problematyka, którą powinno zawierać studium, była określona jedynie przez ustawę; nie funkcjonowały żadne rozporządzenia szczegółowo definiujące zakres projektu studium. W związku z powyższym zakres i forma studium w dużej mierze uzależnione było od podejścia zespołu projektowego i władz gminy.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy – zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – jest podstawowym dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Studium, w swej kreatywnej roli, jest dokumentem określającym wizję rozwoju gminy oraz działania mające doprowadzić do realizacji tej wizji. Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy są wprowadzane w życie poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W tabeli 2 zostały przedstawione zmiany obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jakie zostały dokonane. Pokazano również zmiany na obowiązującym rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które obliagtoryjnie zostały wprowadzone na obowiązujący rysunek studium.

Tabela 2 Wykaz zmian SUIKZP Gminy Szemud.

Uchwała	Przedmiot zmiany
XII/93/2007 Rady Gminy Szemud z dnia 8 listopada 2007r	Aktualizacja zapisów.
Nr XXXIII/327/2013 Rady Gminy Szemud z dnia z dnia 31 stycznia 2013	Dot. fragmentów wsi Bojano i fragmentów wsi Jeleńska Huta przeznaczenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

2.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Gmina Szemud posiada aktualnie:

- 3 obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, uchwalonych w latach 2001-2003 (na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym),
- 15 zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonych w latach 2001-2003 (na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym),
- 7 obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonych w latach 2006-2011 (na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- 50 zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonych w latach 2006-2011 (na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),

Wykaz planów i ich zmian został przedstawiony w tabelach od 3 do 6.

Łączna powierzchnia gminy objęta planami miejscowymi to ok. 4100 ha, co stanowi 23,22 % jej powierzchni. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzono przede wszystkim dla terenów wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako strefa urbanizacji (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, rekreacyjnej i usługowej, letniskowej, tereny produkcyjno-usługowe) w szczególności dotyczy to terenów o dużej presji urbanizacyjnej. Sporządzenie planu miejscowego miało na celu uporządkowanie nowej struktury przestrzennej na obszarach w dużej mierze zagospodarowanych oraz uzyskanie nowych terenów pod zabudowę na terenach niezainwestowanych.

Zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych w latach 2006-2011 dotyczyły zmiany parametrów urbanistycznych w szczególności: wysokości zabudowy, minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej, kąta nachylenia dachów. Zmiany dotyczyły również możliwości wydzielenia większej ilości działek budowlanych. Poza obszarami objętymi planami miejscowymi polityka przestrzenna jest realizowana poprzez wydawanie decyzji o warunkach zabudowy, co prowadzi do częściowej dezaktualizacji ustaleń studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów otwartych nie przeznaczonych pod zabudowę.

Istotnym elementem jest ilość terenów przeznaczonych pod zainwestowania. Ważne jest to z uwagi na fakt nabycia przez właścicieli prawa do zabudowy nieruchomości, którego nie można później odebrać (nabyte prawo rzeczowe). W aktualnie obowiązujących planach orientacyjna powierzchnia przeznaczona pod zainwestowanie wynosi ok. 2063 ha, co jest olbrzymią powierzchnią przeznaczoną pod zainwestowanie. Obszary te nie uwzględniają warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, dzięki którym tereny również stają się terenami budowlanymi. Fakt ten najbardziej będzie widoczny przy porównaniu z aktualnym zagospodarowaniem terenu, co zostało przedstawione w następnym rozdziale.

Zasięgi planów zostały przedstawione na załączniku mapowym nr 1. Przedstawione zasięgi nie przedstawiają terenów dla których dokonano ich zmian ze względu na czytelność opracowania.

Tabela 3 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

L.p.	Uchwała	Nazwa planu
1.	XLII/367/2002 z dnia 27.03.2002	Miejskowy Planie Zagospodarowania Przestrzennego części wsi: Szemud
2.	IV/18/2002 z dnia 30.12.2002	Przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 Włocławek-Gdynia, wraz ze strefą ochronną fragmentu przebiegającego przez teren wsi Dobrzewino
3.	XIV/107/2003 z dnia 27.11.2003	Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego fragmentu wsi Kamień

Tabela 4 Zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

L.p.	Uchwała	Nazwa planu
1.	Nr LVI/465/2006 z dnia 25.10.2006	Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego fragmentów wsi Będargowo, Bojano, Częstkowo, Dobrzewino, Donimierz, Głazica, Jeleńska Huta, Kamień, Kieleńska Huta, Kielno, Koleczkowo, Kowalewo, Leśno, Łebieńska Huta, Łebno, Przetoczyno, Rębiska, Szemud, Szemudzka Huta, Warzno, Zęblewo
2.	Nr XII/94/2007 z dnia 08 listopada 2007	Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Fragmentów wsi Warzno dz. 406/10
3.	Nr XXVII/232/2008 z dnia 27 listopada 2008	Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dot. wsi Szemud dz. 1/10
4.	XL/358/2009r z dnia 29.09.2009r	Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dot. wsi Głazica dz. 93/3, 93/4, 93/8, 93/9, 93/10, 93/11 i 94.
5.	Nr XII/103/2011 z dnia 15.09.2011	Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dot fragmentów wsi Częstkowo
6.	Nr XXXII/313/2012 z dnia 27.12.2012 r.	Miejskowy planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Dobrzewino
7.	XXXVIII/381/2013 z dnia 23.05.2013	Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego fragmentu wsi Szemud

Tabela 5 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

L.p.	Uchwała	Nazwa planu
1.	XVII/191/96 z dnia 29.11.1996	Zmiany w Przestrzennym Planie Zagospodarowania części wsi Kielno, Kieleńska Huta, Będargowo, Grabowiec
2.	XXI/192/98 z dnia 17.06.1998	Zmiany w Przestrzennym Planie Zagospodarowania części wsi Szemud, Koleczkowo, Bojano, Kieleńska Huta, Warzno, Dobrzewino, Jeleńska Huta, Kielno, Kamień
3.	XXXI/191/98 z dnia 17.06.1998	Zmiany w Przestrzennym Planie Zagospodarowania części wsi Szemud i Kielno
4.	X/87/1999 z dnia	Zmiany w Przestrzennym Planie Zagospodarowania Przestrzennego części

	12.05.1999	wsie: Szemud, Koleczkowo, Kamień, Bojano, Dobrzewino, Donimierz, Łebno, Rębiska, Kielno, Częstkowo, Jeleńska Huta, Warzno
5.	XXIII/195/2000 z dnia 29.09.2000	Zmiany w Przestrzennym Planie Zagospodarowania Przestrzennego części wsi: Bojano, Dobrzewino, Kamień, Kielno, Szemud, Koleczkowo, Kowalewo, Leśno, Łebno, Warzno
6.	XXI/171/2000 z dnia 29.06.2000	Zmiany w Przestrzennym Planie Zagospodarowania Przestrzennego części wsi: Szemud,
7.	XXIV/199/2000 z dnia 30.11.2000	Zmiany w Przestrzennym Planie Zagospodarowania Przestrzennego części wsi: Donimierz, Głazica, Jeleńska Huta, Kieleńska Huta, Rębiska
8.	XXVI/220/2001 z dnia 28.02.2001	Zmiany w Przestrzennym Planie Zagospodarowania Przestrzennego części wsi: Kamień
9.	XXVII/226/2001 z dnia 29.03.2001	Zmiany w Przestrzennym Planie Zagospodarowania Przestrzennego części wsi: Bojano, Dobrzewino
10.	Nr XXXVII/336/2001 z dnia 18.12.2001	Zmiany w Przestrzennym Planie Zagospodarowania Przestrzennego części wsi: Bojano, Dobrzewino, Donimierz, Jeleńska Huta, Kamień, Kielno, Koleczkowo, Przetoczyno, Rębiska, Grabowiec, Szemud, Warzno
11.	XLI/386/2002 z dnia 28.05.2002	Zmiana do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dot. wsi: Będargowo, Donimierz, Jeleńska Huta, Kamień, Kielno, Koleczkowo, Kowalewo, Łebieńska Huta, Szemud,
12.	XLIV/370/2006 z dnia 27.02.2006	Zmiana do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dot. wsi: Dobrzewino dz. nr 302
13.	XLIV/371/2006 z dnia 27.02.2006	Zmiana do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dot. wsi: Dobrzewino dz. nr 51/1
14.	XLIV/372/2006 z dnia 27.02.2006	Zmiana do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dot. wsi: Jeleńska Huta dz. nr 20/3
15.	XLIV/373/2006 z dnia 27.02.2006	Zmiana do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dot. wsi: Kielno dz. nr 180/4 i 181

Tabela 6 Zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1.	XLIV/370/2006 z dnia 27.02.2006	Zmiana do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dot. wsi: Dobrzewino dz. nr 302
2.	XLIV/371/2006 z dnia 27.02.2006	Zmiana do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dot. wsi: Dobrzewino dz. nr 51/1
3.	XLIV/372/2006 z dnia 27.02.2006	Zmiana do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dot. wsi: Jeleńska Huta dz. nr 20/3
4.	XLIV/373/2006 z dnia 27.02.2006	Zmiana do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dot. wsi: Kielno dz. nr 180/4 i 181
5.	Nr XXVII/227/2008 z dnia 27 listopada 2008	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Łebno dz. 81
6.	Nr XXVII/228/2008 z dnia 27 listopada 2008	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Szemud
7.	Nr XXVII/229/2008 z dnia 27 listopada 2008	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Bojano
8.	Nr XXVII/230/2008 z dnia 27 listopada 2008	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Jeleńska Huta
9.	Nr XXVII/231/2008 z dnia 27 listopada 2008	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Szemud dz. 199/32
10.	Nr XXVII/233/2008 z dnia 27.11.2008	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą XXIV/199/2000 dot. wsi Jeleńska Huta

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY SZEMUD

11.	Nr XXXII/294/2009 z dnia 27.04.2009	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą XLIV/386/2002 dot. wsi Koleczkowo
12.	Nr XLI/376/2009 z dnia 10.11.2009	Zmiana Ustaleń Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006
13.	XL/356/2009r z dnia 29.09.2009r	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Głazica dz. 95/8, 104/2, cz.104/9 cz. 104/4, 104/13 i 104/15
14.	XL/357/2009r z dnia 29.09.2009r	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Głazica dz. 95/4, 95/6 i 95/7.
15.	Nr XLIV/411/2010 z dnia 28.01.2010	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Kamień dz. 322/27 i 322/29
16.	Nr XLIV/412/2010 z dnia 28.01.2010	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Kielno dz.1/44, 2/2, 2/3
17.	Nr XLIV/413/2010 z dnia 28.01.2010	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Kielno dz. 461
18.	Nr XLIV/414/2010 z dnia 28.01.2010	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Kielno dz. 492
19.	Nr XLIV/415/2010 z dnia 28.01.2010	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Koleczkowo dz. 146/10
20.	Nr XLIV/416/2010 z dnia 28.01.2010	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Koleczkowo 493, 216/4
21.	Nr XLIV/417/2010 z dnia 28.01.2010	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Koleczkowo dz. 218/14
22.	Nr XLIV/418/2010 z dnia 28.01.2010	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Koleczkowo dz. 244/23
23.	Nr XLIV/419/2010 z dnia 28.01.2010	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Koleczkowo dz. 321/28
24.	Nr XLIV/420/2010 z dnia 28.01.2010	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Koleczkowo dz. 405/1
25.	Nr XLIV/421/2010 z dnia 28.01.2010	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Przetoczyno dz. 217/3
26.	Nr XLIV/422/2010 z dnia 28.01.2010	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XXIII/195/2000 dot. wsi Koleczkowo dz. 474/17
27.	Nr LII/497/2010 z dnia 8.07.2010	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Kielno dz. 147/2 i 148
28.	Nr VI/39/2011 z dnia 30.03.2011	Zmiana Ustaleń Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006
29.	Nr LII/41/2011 z dnia 30.03.2011	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Szemud dz. 471
30.	Nr LII/42/2011 z dnia 30.03.2011	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Szemud dz. 828/6 i cz. nr 804, 808 i 828/7
31.	Nr LII/43/2011 z dnia 30.03.2011	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Szemud dz. 27/8
32.	Nr XII/100/2011 z dnia 15.09.2011	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XVII/191/96 dot. wsi Grabowiec
33.	Nr XII/101/2011 z dnia 15.09.2011	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Przetoczyno, Bojano, Częstkowo, Kielno, Koleczkowo i Dobrzewino
34.	Nr XII/102/2011 z dnia 15.09.2011	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego fragmentów wsi Głazica i wsi Koleczkowo

35.	Nr IV/121/2011 z dnia 6.10.2011	Uzupełnienie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 o publikację karty terenu nr 11.149 PU,KS.
36.	Nr XXIII/216/2012 z dnia 16.05.2012	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Szemud dz. nr 14/4,
37.	Nr XXXVIII/383/2013 z dnia 23.05.2013	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego fragmentu wsi Szemud
38.	Nr XLII.439.2013 z dnia 30.08.2013	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Szemud dz. nr 477/7
39.	Nr XLII.440.2013 z dnia 30.08.2013r	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot wsi Donimierz i Szemud
40.	Nr XLII.441.2013 z dnia 30.08.2013r	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot wsi Dobrzewino
41.	Nr XLII.443.2013 z dnia 30.08.2013r	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Koleczkowo
42.	Nr XLII.444.2013 z dnia 30.08.2013	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Częstkowo
43.	Nr XLII.445.2013 z dnia 30.08.2013	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Bojano
44.	Nr XLII.446.2013 z dnia 30.08.2013r	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Kamień
45.	Nr XLVI/463/2013 z dnia 29.10.2013	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Przetoczyno
46.	Nr XLVI/464/2013 z dnia 29.10.2013	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Kielno
47.	Nr VI/465/2013 z dnia 29.10.2013	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Kamień
48.	Nr XLVI/466/2013 z dnia 29.10.2013	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Kamień
49.	Nr XLVI/467/2013 z dnia 29.10.2013	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Przetoczyno
50.	Nr XLVI/468/2013 z dnia 29.10.2013	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. miejscowości Karczemki

2.3 Aktualne zagospodarowanie

Niezwykle istotną sprawą jest aktualna struktura zagospodarowania, która jest wypadkową obowiązujących przepisów prawa powszechnie obowiązującego, polityki przestrzennej gminy (w tym aktów prawa miejscowego) oraz sytuacji na rynku nieruchomości. W przedmiotowej analizie pogrupowano poszczególne grupy użytków w celu skonkretyzowania zagadnień i problemów na terenie gminy. Na schemacie nr 2 zostały przedstawione 7 grup użytków wg podziału:

- tereny zabudowane (tereny zabudowy mieszkalnej, usługowej, rolnej, letniskowej),
- tereny zurbanizowane niezabudowane (tereny wyłączone z produkcji rolnej i leśnej),

tereny łąk i pastwisk
 tereny lasów i tereny zadrzewione
 tereny rolne
 wody powierzchniowe
 tereny inne (drogi, tereny wydobywania kopalin, nieużytki)

W ramach analizy tabelarycznej zostały zestawione powierzchnie terenów zabudowanych, terenów zurbanizowanych nie zabudowanych oraz terenów rolnych w odniesieniu do każdego sołectwa. Z przedstawionego zestawienia jasno wynika iż największy stopień urbanizacji występuje w sołectwach zlokalizowanych we wschodniej części gminy bezpośrednio lub pośrednio graniczących z Miastem Gdynia, a więc przy jednostce o silnym oddziaływaniu urbanistycznym. Wpływ na to ma również duża ilość terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego. Dużym wskaźnikiem odznacza się również sołectwo gminne Szemud ze względu na funkcję jaką pełni.

Jedną z najistotniejszych jest informacja dotycząca ilości terenów zurbanizowanych i terenów zurbanizowanych niezabudowanych. Są to tereny w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już zainwestowanych, uzbrojonych w media lub zlokalizowanych koło sieci technicznych. Dodatkowo praktycznie w całości objęte są miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Ilość wspomnianych terenów prezentuje aktualną możliwość chłonną (możliwość zainwestowania), bez ponoszenia lub przy minimalnych kosztach ze strony gminy. W tym przypadku duży wpływ miało uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których przeznaczono dużą ilość terenów pod zabudowę. Porównując to ze wskaźnikiem prezentującym tereny zabudowane, można wskazać sołectwa dla których ilość teren przeznaczonych pod zabudowę znacznie przekracza zapotrzebowanie.

Ilość terenów rolnych w przypadku gminy Szemud nie wskazuje na charakter rolniczy gminy. Jednocześnie w terenach o dużej presji urbanistycznej tereny rolne stanowią rezerwar potencjalnych terenów inwestycyjnych. Aktualnie najwięcej tych terenów zlokalizowanych jest we wschodniej części gminy, a więc na terenach o największej presji urbanistycznej.

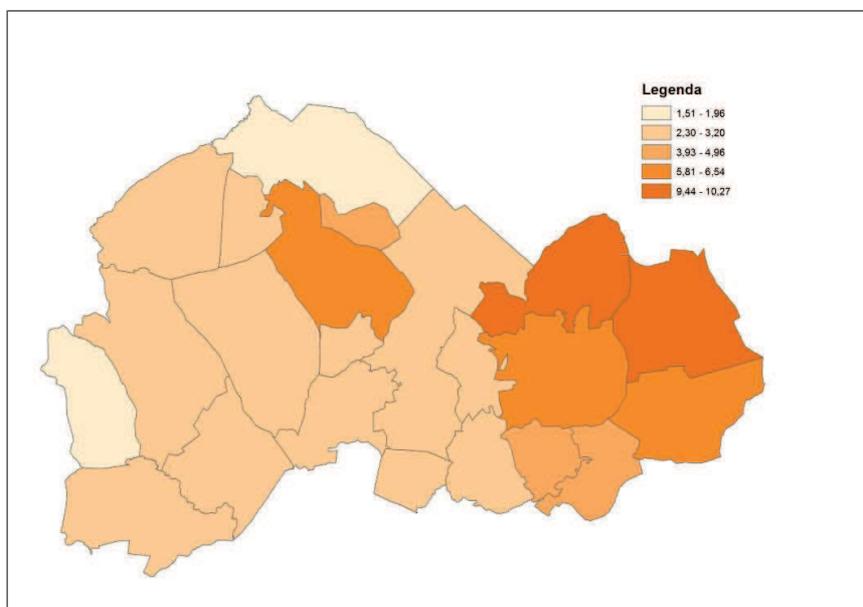
W analizie pominięto tereny łąk i pastwisk oraz tereny lasów i tereny zadrzewione które powinny być bezwzględnie chronione ze względu na funkcje jakie pełnią.

Tabela 7 Sumaryczna struktura użytkowania terenów w rozbiciu na grupy dla Gminy Szemud.

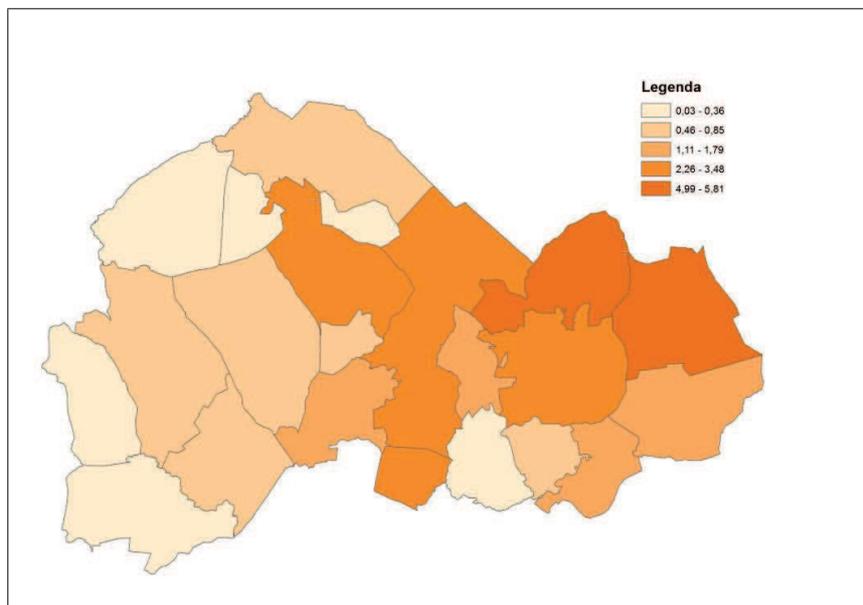
Nazwa grupy	Pow. w ha
Tereny zabudowane (tereny zabudowy mieszkalnej, usługowej, rolnej, letniskowej)	668,3
Tereny zurbanizowane niezabudowane (tereny wyłączone z produkcji rolnej i leśnej)	295,45
Tereny łąk i pastwisk	3076,37
Tereny lasów i tereny zadrzewione	4157,02
Tereny rolne	8484,17

Wody powierzchniowe	438,76
Tereny inne (drogi, tereny wydobywania kopalin, nieużytki)	561,3
SUMA	17681,37

Schemat 2 Udział procentowy terenów zabudowanych w stosunku do powierzchni sołectwa.



Schemat 3 Udział procentowy terenów zurbanizowanych niezabudowanych w stosunku do powierzchni sołectwa.



Schemat 4 Udział procentowy terenów rolnych w stosunku do powierzchni sołectwa.

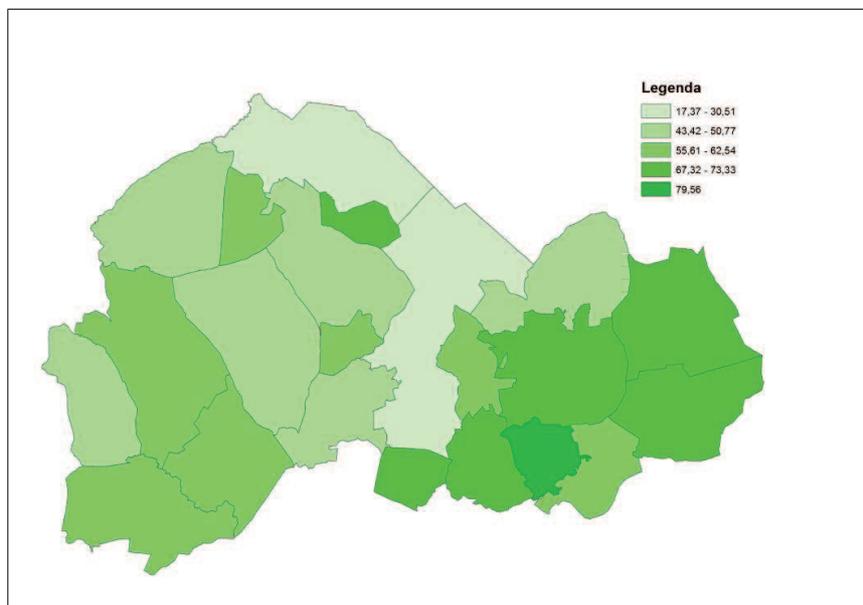


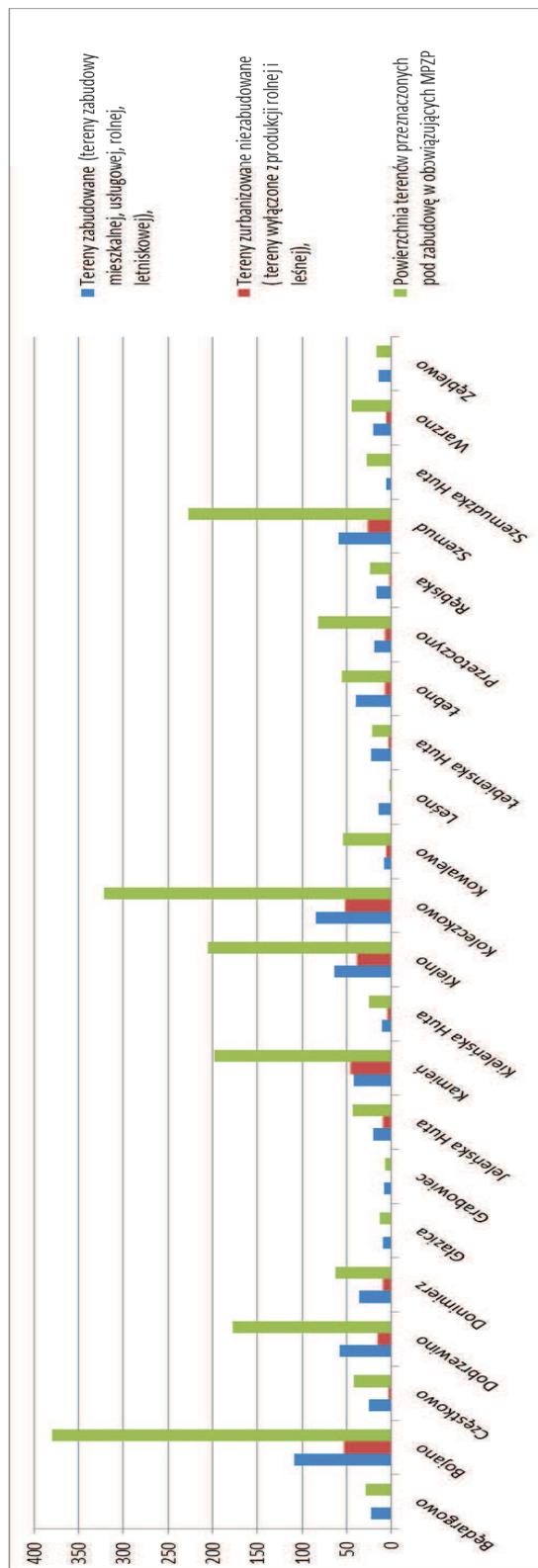
Tabela 8 Powierzchnia terenów zabudowanych, zurbanizowanych niezabudowanych, rolnych w hektarach oraz jako udział procentowy w stosunku dla każdego sołectwa.

Nazwa sołectwa	Będarg owo	Bojano	Częstkowo	Dobrze wino	Donimierz	Głazica	Grabo wiec	Jeleńska Huta	Kamień	Kieleńska Huta	Kielno	Koleczkowo
Powierzchnia sołectwa	1015	1055	1076	881	1362	351	214	635	1736	378	1101	895
Tereny zabudowane (tereny mieszkalnej, zabudowy usługowej, rolnej, letniskowej),	23,36	108,3	25,46	57,63	36,12	9,51	8,41	20,35	42,15	10,65	63,93	84,48
Tereny zab. do pow. sołectwa w %	2,30	10,27	2,37	6,54	2,65	2,71	3,93	3,20	2,43	2,82	5,81	9,44
Tereny zurbanizowane niezabudowane (tereny wyłączone z produkcji rolnej i leśnej),	1,13	52,67	3,66	15,74	9,98	1,27	0,63	9,05	46,04	4,18	38,3	51,97
Tereny zurb. niezab. do pow. sołectwa w %	0,11	4,99	0,34	1,79	0,73	0,36	0,29	1,43	2,65	1,11	3,48	5,81
Tereny rolne	571,76	710,94	515,1	612,4	691,43	203,51	149,0	309,15	301,48	210,21	807,36	388,59
Tereny rolne do pow. sołectwa w %	56,33	67,39	47,87	69,51	50,77	57,98	69,64	48,69	17,37	55,61	73,33	43,42
Orientacyjna powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących MPZP	29	380	42	178	63	13	7	43	198	25	206	322
Orientacyjna powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących MPZP do pow. sołectwa w %	2,86	36,02	3,90	20,20	4,63	3,70	3,27	6,77	11,41	6,61	18,71	35,98

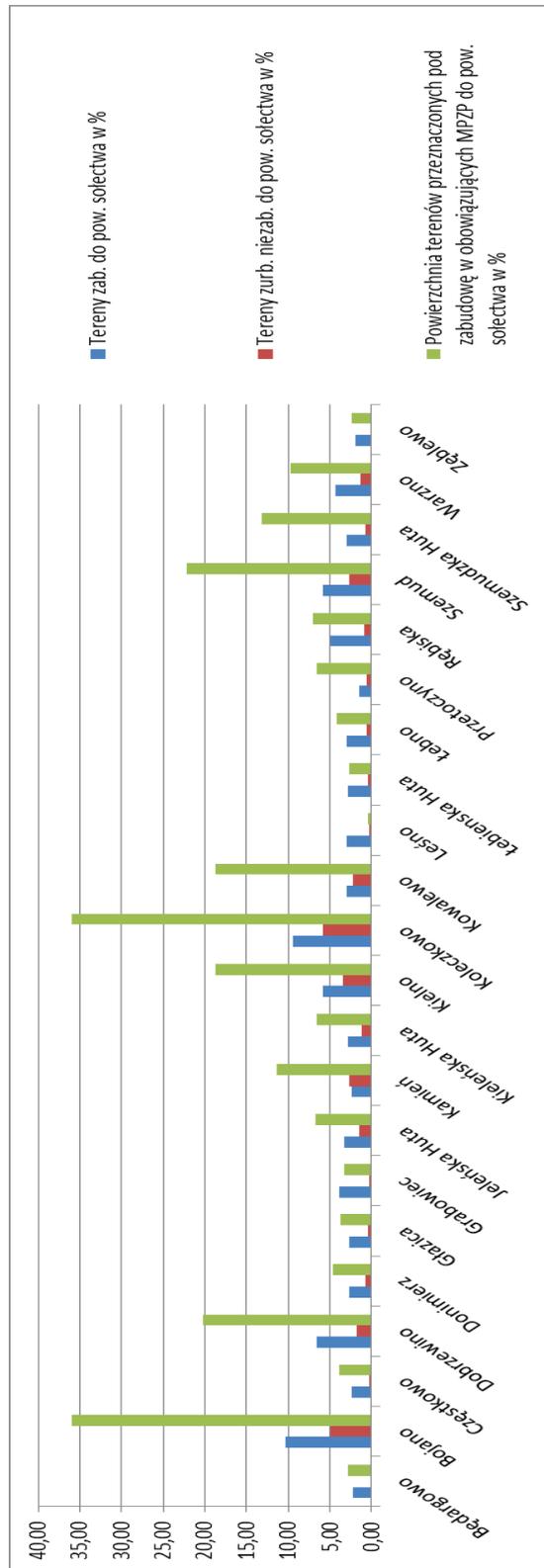
Tabela 9 Powierzchnia terenów zabudowanych, zurbanizowanych niezabudowanych, rolnych w hektarach oraz jako udział procentowy w stosunku dla każdego sołectwa cd.

Nazwa sołectwa	Kowalewo	Leśno	Łebieńska Huta	Łębno	Przetoczyno	Rębiska	Szemud	Szemudzka Huta	Warzno	Zęblewo
Powierzchnia sołectwa	289	501	835	1347	1248	344	1022	212	465	713
Tereny zabudowane (tereny zabudowy mieszkalnej, usługowej, rolnej, letniskowej),	8,76	14,87	23,21	40,3	18,86	17,05	59,38	6,4	20,46	13,97
Tereny zab. do pow. sołectwa w %	3,03	2,97	2,78	2,99	1,51	4,96	5,81	3,02	4,4	1,96
Tereny zurbanizowane niezabudowane (tereny wyłączone z produkcji rolnej i leśnej),	6,54	1,71	3,83	7,35	6,89	2,91	26,82	1,39	6,3	0,21
Tereny zurb. niezab. do pow. sołectwa w %	2,26	0,34	0,46	0,55	0,55	0,85	2,62	0,66	1,35	0,03
Tereny rolne	194,56	352,57	522,25	759,68	380,79	273,7	477,55	127,36	261,44	318,67
Tereny rolne do pow. sołectwa w %	67,32	70,37	62,54	56,40	30,51	79,56	46,73	60,08	56,22	44,69
Orientacyjna powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących MPZP	54	2	22	56	82	24	227	28	45	17
17Orientacyjna powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących MPZP do pow. sołectwa w %	18,69	0,40	2,63	4,16	6,57	6,98	22,21	13,21	9,68	2,38

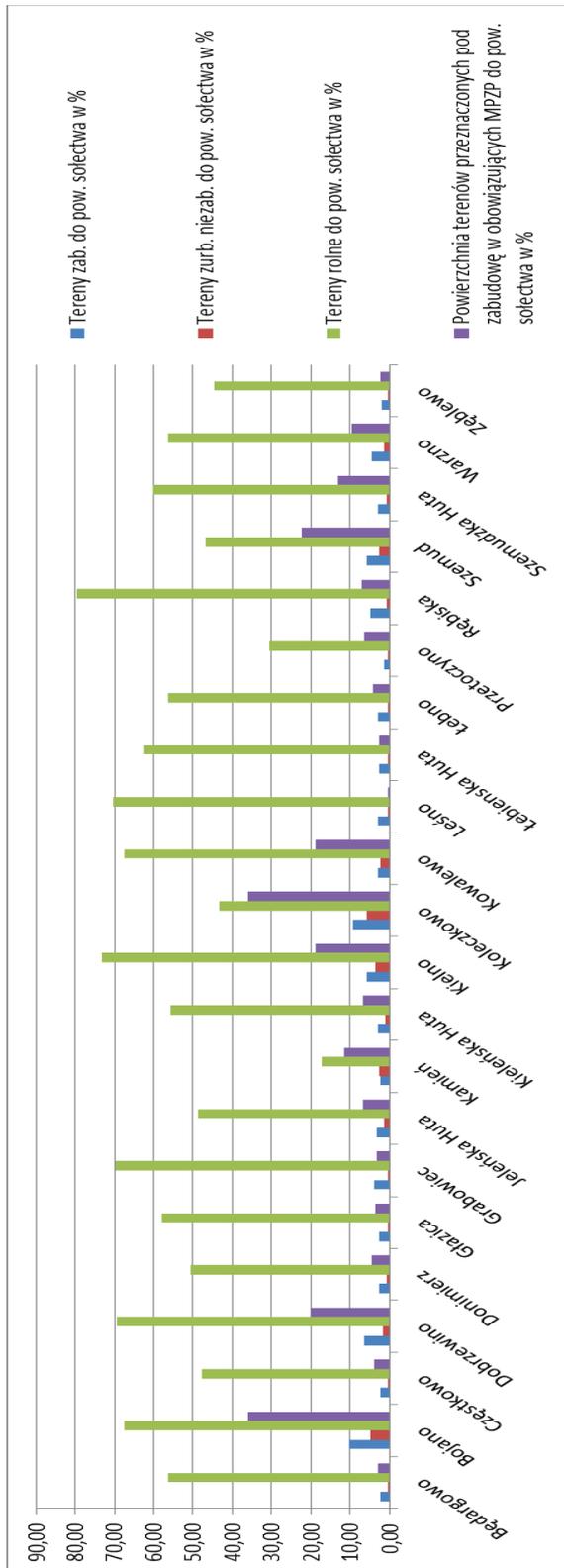
Wykres 2 Powierzchnia terenów zabudowanych, zurbanizowanych niezabudowanych i orientacyjna terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących MPZP dla każdego sołectwa w hektarach.



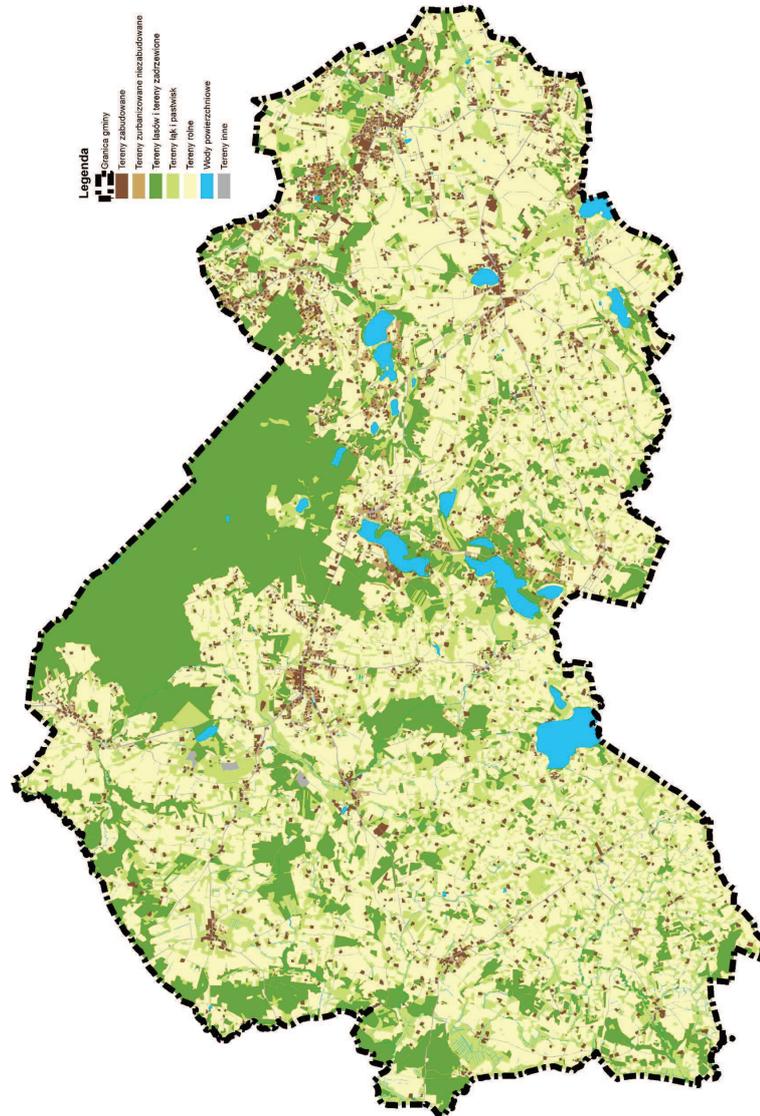
Wykres 3 Powierzchnia terenów zabudowanych, zurbanizowanych niezabudowanych i orientacyjna przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących MPZP jako udział procentowy w stosunku dla każdego sołectwa.



Wykres 4 Powierzchnia terenów zabudowanych, zurbanizowanych niezabudowanych, rolnych i orientacyjna przeznaczonych pod zabudowę w MPZP jako udział procentowy w stosunku dla każdego sołectwa.



Schemat 5 Poglądowa struktura użytkowania terenów w podziale na grupy w gminie Szemud.



2.4 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Obszar gminy poddany jest silnej presji urbanistycznej związanej z rozwojem konurbacji trójmiejskiej. Wskaźnikiem wyznaczającym zainteresowanie terenami pod inwestycje a nie będące objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego są decyzje o warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Fakt ten jest o tyle istotny, iż teren gminy w szczególności w części wschodniej jest w sporym stopniu pokryty planami miejscowymi, które w dużej ilości przeznaczają tereny pod zabudowę.

Zważywszy, że decyzje ustalają warunki zabudowy, jej celem jest ustalenie czy dane zamierzenie inwestycyjne nie naruszy ładu przestrzennego. Istotną informacją jest, że może zostać wydana niezależnie od posiadania prawa do nieruchomości przez wnioskującego. Dlatego też wskazują na zainteresowanie danymi lokalizacjami a nie są wiernym odzwierciedleniem zmian w zagospodarowaniu terenu.

W przedmiotowej analizie zostały wzięte pod uwagę warunki zabudowy i zagospodarowania terenu na przestrzeni 2007-2014 a więc w czasie kiedy uchwalono już miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla znacznego obszaru gminy. W tym okresie urząd gminy wydał 1357 sztuk decyzji administracyjnych. Jednocześnie bezpośredni wpływ na zagospodarowanie terenu miało 898 decyzji. Reszta decyzji obejmowała przeniesienia decyzji, zmianę decyzji lub nieistotne drobne inwestycje (np. budowy przydomowych oczyszczalni ścieków). Dodatkowo został wyliczony syntetyczny wskaźnik ilości wydanych decyzji w stosunku do powierzchni każdego sołectwa. Przestrzenne rozmieszczenie wydanych decyzji zostało przedstawione na załączniku mapowym nr 1.

Z zaprezentowanych danych wynika, że największe zainteresowanie inwestycyjne przejawia we wschodniej i centralnej części gminy mimo dużej powierzchni planów w których wprowadza się nowe tereny budowlane. Spowodowane jest to brakiem sporządzenia planu miejscowego dla obszaru całych sołectw, który stanowił by naturalną barierę inwestycyjną.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu mogą powiększać udział terenów zabudowanych na terenie gminy w miejscach gdzie nie obowiązują miejscowe plany. Zważywszy na fakt dużej ilości terenów inwestycyjnych przewidzianych w obowiązujących MPZP są zjawiskiem negatywnie oddziałującym na strukturę przestrzenną oraz po przez przypadkowe usytuowanie na budżet gminy (inwestycje infrastrukturalne).

Tabela 10 Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2007-2014.

Nazwa sołectwa	Powierzchnia w ha	Liczba	Liczba decyzji / 1 ha
Kamień	1736	60	0,03
Donimierz	1362	52	0,04
Łebno	1347	64	0,05
Przetoczyno	1248	27	0,02
Kielno	1101	61	0,06

Częstkowo	1076	32	0,03
Bojano	1055	38	0,04
Szemud	1022	41	0,04
Będargowo	1015	33	0,03
Koleczkowo	895	103	0,12
Dobrzewino	881	93	0,11
Łebieńska Huta	835	24	0,03
Zęblewo	713	7	0,01
Jeleńska Huta	635	47	0,07
Leśno	501	28	0,06
Warzno	465	42	0,09
Kieleńska Huta	378	31	0,08
Głazica	351	16	0,05
Rębiska	344	24	0,07
Kowalewo	289	20	0,07
Grabowiec	214	33	0,15
Szemudzka Huta	212	6	0,03

Wykres 5 Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2007-2014.

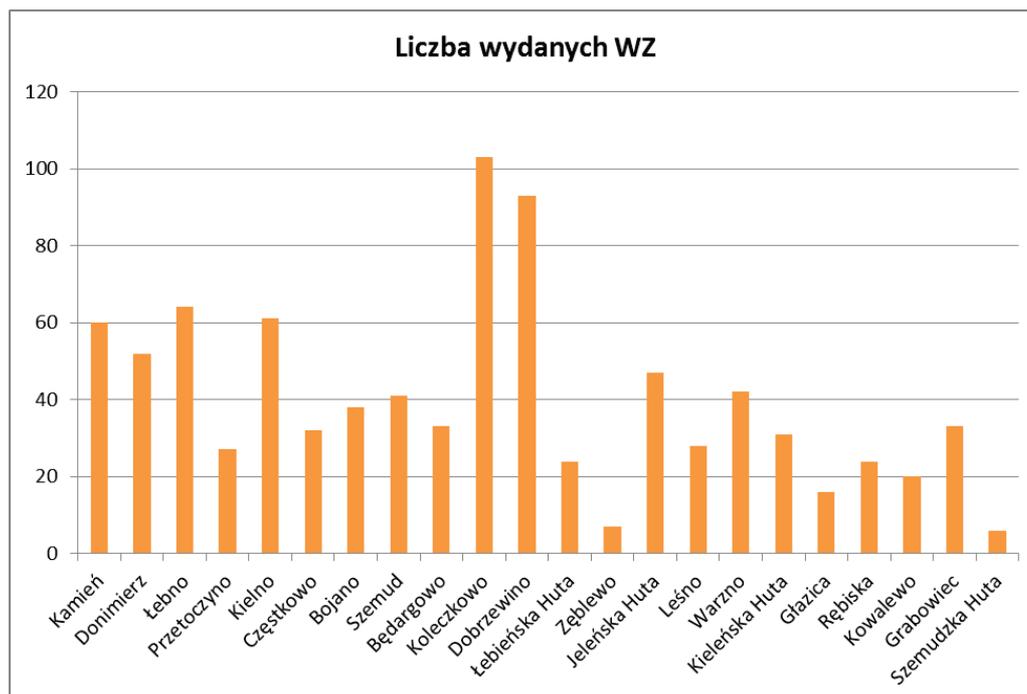
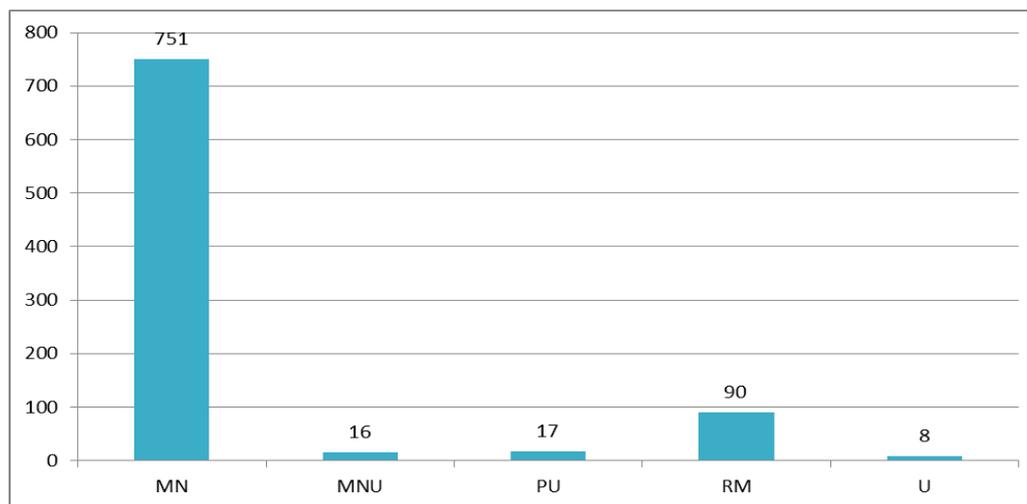


Tabela 11 Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2007-2014 w rozbiciu na rodzaj zabudowy.

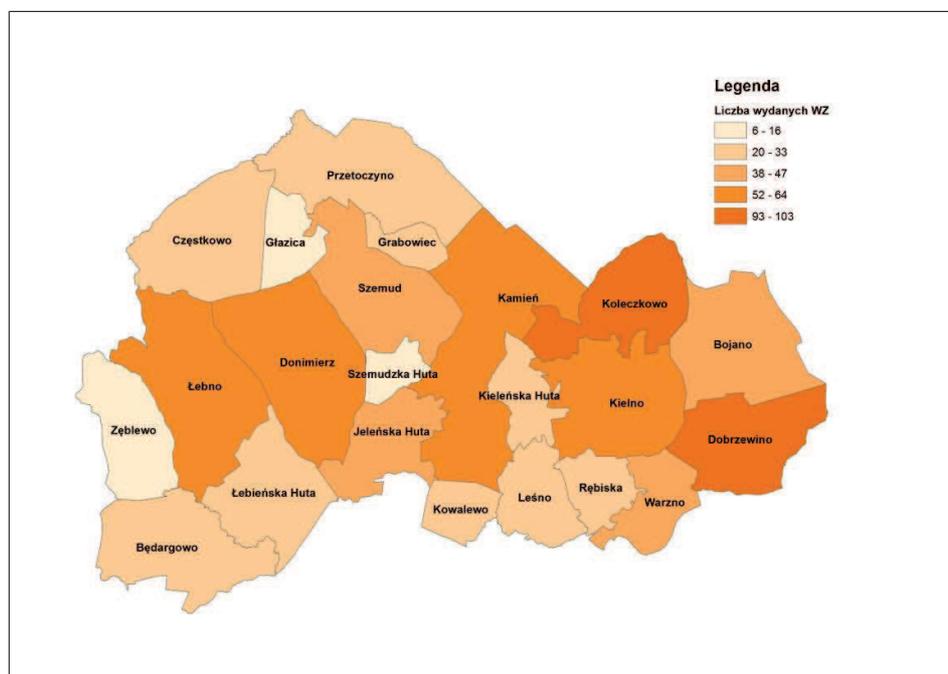
MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	751
MNU – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa	16

PU – zabudowa produkcyjno-usługowa	17
RM – zabudowa zagrodowa	90
U – zabudowa usługowa	8

Wykres 6 Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2007-2014 w rozbiściu na rodzaj inwestycji.



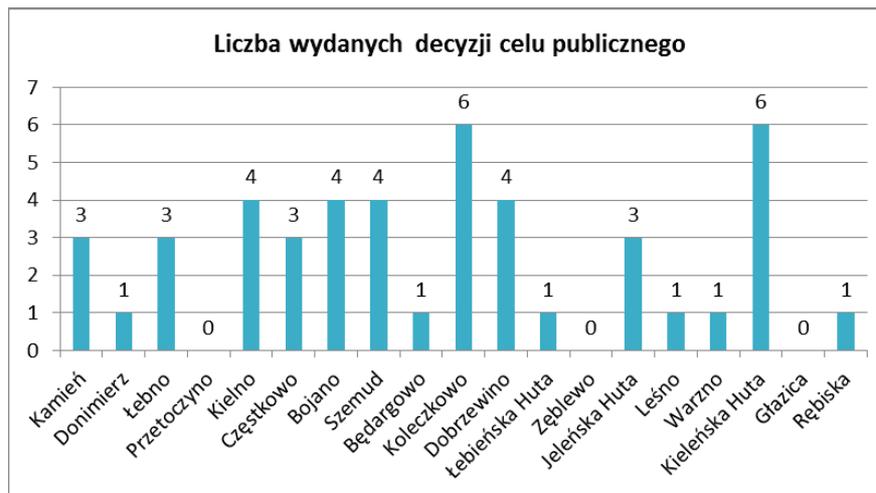
Schemat 6 Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2007-2014.



2.5 Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

W ślad za decyzjami o warunkach zabudowy, podążają decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Ich rozmieszczenie powinno być zbieżne z lokalizacją nowej zabudowy, aby zapewnić wyposażenie nowych terenów inwestycyjnych w infrastrukturę techniczną.

Wykres 7 Liczba wydanych decyzji celu publicznego.



Jednakże w przypadku gminy Szemud liczba ta nie odzwierciedla poczynionych inwestycji co wynika z dużego pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na podstawie których budowana jest infrastruktura. Wydane decyzje o ustaleniu celu publicznego w tym wypadku mają charakter epizodyczny – uzupełniający infrastrukturę na już zainwestowanych terenach dla których nie ma sporządzonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2.6 Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych i zmiany studium

Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium lub planu miejscowego, należy ogłosić termin składania wniosków do ww. opracowań. Dotyczy to zarówno wniosków od osób fizycznych jak i wniosków instytucji, które wpłynęły w związku z zawiadomieniem o przystąpieniu do zmiany studium. Wnioski te są rozpatrywane podczas procedury sporządzania zmiany studium lub planu miejscowego. Do urzędu gminy wpływają jednak także wnioski o sporządzenie zmiany studium, sporządzenie planu miejscowego oraz zmianę przeznaczenia terenu w już obowiązującym planie miejscowym, składane przez mieszkańców poza trwającymi procedurami planistycznymi – te wnioski zostały w niniejszym opracowaniu przeanalizowane.

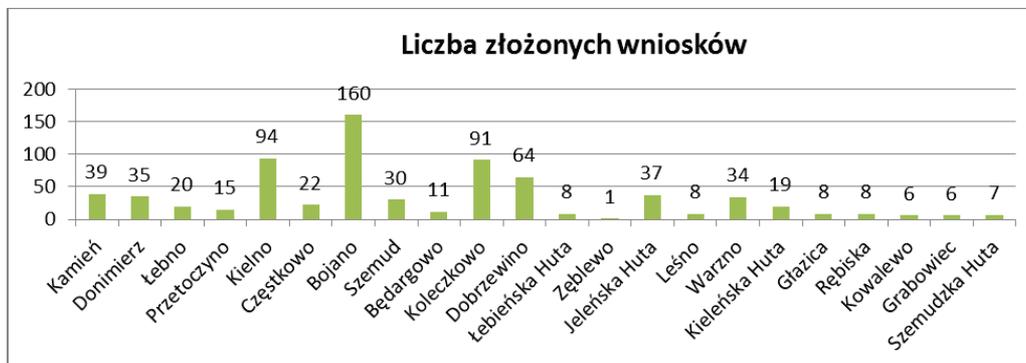
2.6.1 Analiza wniosków osób fizycznych

W latach 2002-2014 do Urzędu Gminy Szemud wpłynęły 723 wnioski. Najwięcej wniosków zostało złożonych w 2014 w związku z obwieszczeniem o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Większość wniosków dotyczy zmiany studium czyli przeznaczenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Zdarzają się też wnioski dotyczące zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – korekta przebiegu drogi, zmiana przeznaczenia terenu. Część wniosków dotyczy już zainwestowanych terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe – zarówno w studium jak i w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Poniżej została przedstawiona liczba wniosków w rozbiciu na poszczególne sołectwa, a na załączniku mapowym zostało zaprezentowane ich przestrzenne rozmieszczenie.

Tabela 12 Liczba wniosków w poszczególnych sołectwach.

Nazwa sołectwa	Liczba wniosków
Kamień	39
Donimierz	35
Łebno	21
Przetoczyno	15
Kielno	94
Częstkowo	22
Bojano	160
Szemud	30
Będargowo	11
Koleczkowo	91
Dobrzewino	64
Łebieńska Huta	8
Zęblewo	1
Jeleńska Huta	37
Leśno	8
Warzno	34
Kieleńska Huta	18
Głazica	8
Rębiska	8
Kowalewo	6
Grabowiec	6
Szemudzka Huta	7

Wykres 8 Liczba wniosków w poszczególnych sołectwach.



Schemat 7 Liczba wniosków dla poszczególnych sołectw, które wpłynęły w latach 2002-2014.

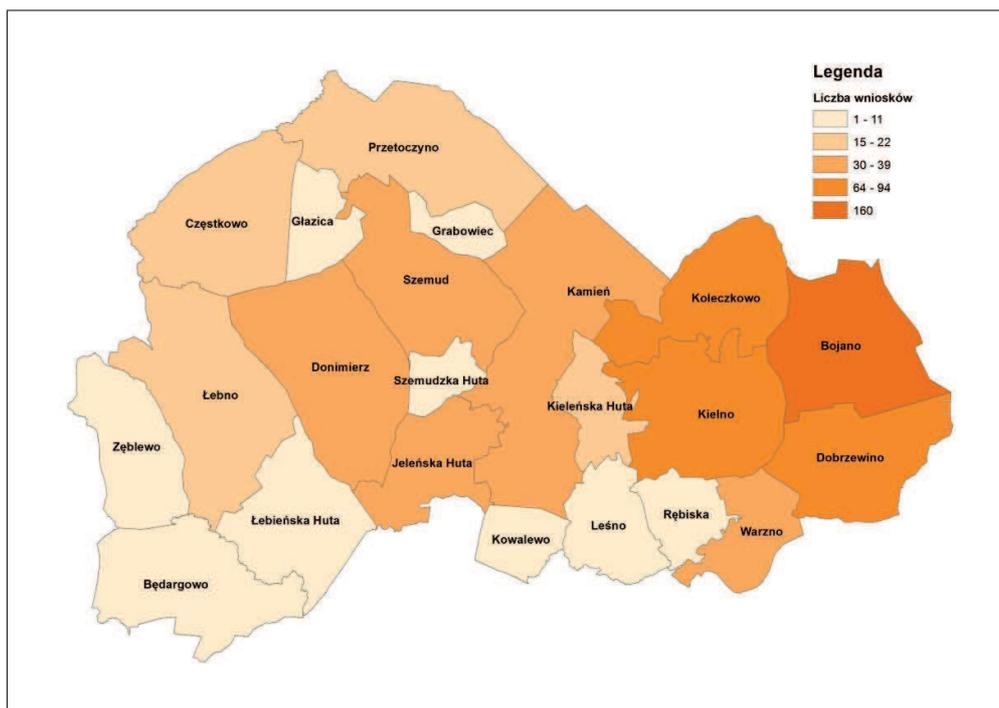


Tabela 13 Wnioski w podziale na rodzaj przeznaczenia.

Rodzaj przeznaczenia	Liczba wniosków
MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	584
ML – zabudowa letniskowa	20
MNU – zabudowa mieszkaniowa i zabudowa usługowa	52
RM – zabudowa siedliskowa	7
U – zabudowa usługowa	16
PU – zabudowa produkcyjno-usługowa	10
PE – tereny eksploatacji kruszyw	3
R – tereny rolne	2
ZCz – tereny cmentarzy dla zwierząt	2
Inne	27

Wykres 9 Wnioski w podziale na rodzaj przeznaczenia.



Ponad 80% złożonych wniosków dotyczyło zmiany funkcji terenu w celu umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a w przypadku zsumowania wszystkich rodzajów zabudowy ponad 90% zabudowy mieszkalnej. Inne wnioski (m.in. o zabudowę usługową, produkcyjno-usługową) stanowią niewielki odsetek wszystkich złożonych wniosków. Część wniosków dotyczy zmiany zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przy rozpatrywaniu wniosków, przed wyznaczeniem nowych terenów inwestycyjnych, należy zwrócić uwagę na zasięg terenów, na których procesy inwestycyjne jeszcze się nie rozpoczęły – obecnie użytkowanych rolniczo, a wskazanych w obowiązujących dokumentach planistycznych do zabudowy. Wyznaczanie kolejnych terenów pod zabudowę w sytuacji, gdy jest jeszcze dużo obszarów niezagospodarowanych a przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach pod zabudowę nie jest racjonalne z powodu konieczności

nieuzasadnionego zwiększania zasięgu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, co wiąże się z dużymi obciążeniami budżetu gminy.

2.6.2 Analiza wniosków instytucji

W związku z przystąpieniem do zmiany studium przez Radę Gminy Szemud, do instytucji zostały wysłane pisma z zawiadomieniem o przystąpieniu do prac nad dokumentem gminnym. Do dnia 22.04.2014 wpłynęło 10 wniosków. Większości dotyczyły one uwzględnienia istniejących i planowanych inwestycji infrastrukturalnych na terenie gminy. dotyczy również uwzględnienia wzajemnych relacji z gminami sąsiednimi. Na załączniku mapowym pozostał przedstawiony zasięg obszarowy inwestycji infrastrukturalnych.

Tabela 14 Wykaz wniosków instytucji.

Nazwa instytucji	Treść
Energa ul. Marynarki Polskiej 130 80-557 Gdańsk	Lokalizacja nowej stacji transformatorowej 110-15 kV
Burmistrz Gminy Żukowo, ul. Gdańska 48. 83-330 Żukowo	Uwzględnienie założeń i kierunków wynikających z zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żukowo z dnia 26.04.2013 oraz obowiązujących na terenie gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uwzględnienie relacji drogowego układu podstawowego, wspólnej infrastruktury technicznej i wpływu inwestycji lokalizowanych na styku gmin na zagospodarowanie terenów sąsiednich.
Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych Województwa Pomorskiego w Gdańsku ul. Sucha 12, 80-531 Gdańsk	Urząd informuje że na obszarze objętym planem znajdują się: rzeka Gościcina, rzeka Kacza, rzeka Muluk, rzeka Orzechowianka, rzeka Trzy Rzeki, rzeka Zagórska Struga, rzeka Dębica, Struga Młyńska, Struga Otałzyno, Struga Zębolewska stanowią śródlądowe wody powierzchniowe stanowiące własność publiczną. Struga Częstkowska stanowi ciek naturalny mających znaczenie dla celów rolniczych i zaliczona jest do wód publicznych stanowiących własność Skarbu Państwa oraz znajdują się urządzenia melioracji wodnych szczegółowych. W związku z powyższym: zabrania się grodzienia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości co najmniej 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten teren. Właściciel nieruchomości przyległej do powierzchniowej wody publicznej jest obowiązany umożliwić dostęp do wody na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód. W związku z tym należy umożliwić dojazd do cieków, poprzez pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i nasadzeń. Ponadto ze względu na konieczność przeprowadzania niezbędnych prac należy wzdłuż cieków pozostawić wolny od zabudowy i nasadzeń pas szerokości 10m. w przypadku planowania podziału nieruchomości na mniejsze działki, należy przewidzieć pozostawienie wzdłuż brzegów cieków pasa terenu przeznaczonego na ciągi komunikacyjne, które umożliwia dostęp dla prac konserwatorskich. Utrzymanie melioracji wodnych szczegółowych należy do zainteresowanych

	właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te objęte są działalnością spółki wodnej - do tej spółki.
Energa ul. Marynarki Polskiej 130 80-557 Gdańsk	<p>Informuje wzdłuż wschodniej granicy gminy Szemud przebiega istniejąca dwutorowa linia napowietrzna WN-110-kV nr 1440 relacji GPZ Gdańsk- GPZ Chwarzno i nr 1403 GPZ Gdańsk I- GPZ Wielki Kack. Ponadto na terenie gminy planowana jest budowa dwóch linii napowietrznych 110kV relacji GPZ Żarnowiec- GPZ Sierakowice i relacji GPZ Żarnowiec- planowany GPZ Gdynia Zielenisz. Prośba o umieszczenie w planie zapisu o możliwości lokalizacji na przedmiotowym terenie infrastruktury elektroenergetycznej 110 kV. Planowana jest również budowa stacji transformatorowej 110/15 kV GPZ Ładno, oraz połączenia linii GPZ Żarnowiec- planowany GPZ Gdynia Zielenisz z linią nr 1440 i 1403. Wzdłuż linii napowietrznych 110 kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 40m (po 20 m od osi linii). Należy więc wyznaczyć w studium ten pas i umieścić zapis " Zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń linii elektroenergetycznej 110kV winno być uzgodnione z gestorem linii". Przez obszar objęty zmianą studium przebiega dwutorowa linia napowietrzna najwyższych napięć NN-400kV relacji GPZ Żarnowiec z GPZ Gdańsk Błonia. Przez obszar objęty opracowaniem przebiegają linie napowietrzne SN -15 kV wzdłuż której obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14m (po 7m od osi linii) wobec czego trzeba wyznaczyć pas oraz w części tekstowej umieścić zapis " Zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń linii elektroenergetycznej 15kV winno być uzgodnione z gestorem linii".</p>
Polskie Sieci Energetyczne Północ 85-950 Bydgoszcz ul. Marszałka Focha 16	<p>Wniosek o ujęcie informacji w zakresie istniejących i projektowanych elektroenergetycznych sieci przesyłowych. W związku z powyższym informują iż przez obszar gminy przebiega napowietrzna dwutorowa linia przesyłowa elektroenergetyczna o napięciu 2x400kV relacji Żarnowiec- Gdańsk I- Gdańsk Błonia. Na terenie gminy planuje się budowę napowietrznej dwutorowej elektroenergetycznej linii 2x400kV relacji Żarnowiec - Gdańsk Przyjaźń, trasa planowanej linii będzie przebiegać równolegle do istniejącej linii 2x400kV po jej zachodniej stronie w odległości nie mniejszej niż 50 m od linii osi. Dla istniejącej dwutorowej elektroenergetycznej linii 2x400kV wymagany jest pas technologiczny o szerokości 80m (po 40 od linii osi w obu kierunkach), dla planowanej dwutorowej elektroenergetycznej linii 2x400kV wymagany jest pas technologiczny o szerokości 70m (po 35 m od osi w obu kierunkach). W zakresie wytycznych dotyczących ograniczeń i użytkowania terenu w pasie technologicznym istniejącej i projektowanej linii zawiadamia się iż warunki lokalizacji wszelkich obiektów w pasie technologicznym należy uzgadniać z właścicielem linii z PSE SA. z siedziba w Konstancinie- Jeziorno, w pasie technologicznym nie wolno lokalizować budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii, pod linia nie należy sądzić roślinności wysokiej, zalesienie terenów w pasie technologicznym może być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, wszelkie zmiany w klasyfikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jej najbliższym sąsiedztwie, powinny być zaopiniowane przez właściciela linii, dla linii elektroenergetycznej musi być</p>

	zaplanowany dostęp w celu wykonania prac eksploatacyjnych. Lokalizacja elektrowni wiatrowych w pobliżu istniejących i planowanych linii musi spełniać wymagania Standardowej Specyfikacji Technicznej zgodnie z którą minimalna wymagana odległość turbiny od linii elektroenergetycznej NN wynosi trzykrotna średnicę koła zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej.
Prezydent Miasta Gdyni 81- 382 Gdynia al.. Marszałka Piłsudskiego 52/54	Wniosek uwzględnienie wzajemnych relacji pomiędzy obiema gminami. Relacje te obejmują przed wszystkim drogi układu podstawowego przebiegające przez obszar miasta Gdynia mające swoją kontynuację na terenie gminy Szemud, wspólne układy infrastruktury technicznej i wpływ inwestycji lokalizowanych na styku gmin na zagospodarowanie terenów sąsiednich. Ponadto przez obszar stykowy obu gmin przebiegają istotne w skali ponadlokalnej korytarze ekologiczne w dolinie rzeki Kaczej i korytarza w dolinie Potoku Wiczlińskiego na obszarze Gdyni- Zachód. SUIKZ Gdyni przewiduje utrzymanie wymienionych korytarzy ekologicznych, wyłączając je spod zabudowy i przewidując zagospodarowanie w formie zieleni krajobrazowo- ekologicznej, łąki, zadrzewienia, zalesienia, uprawy rolne itp. PBC min. 90 % wskazuje się potrzebę kontynuowania analogicznych form zagospodarowania po stronie gminy Szemud. Wskazuje się uwzględnienie rezerw terenowych dla przebiegu Trasy Kaszubskiej z węzła " Wielki Kack" oraz kontynuacja planowanego układu tzw. ulicy Nowej Chwarznieńskiej posiadającej sprecyzowane rezerwy terenowe na obszarze Gdynia -Zachód.
Wojewódzki Sztab Wojskowy w Gdańsku	Wszelkie projekty planów miejscowych należy uwzględniać z Komendantem Centrum Wsparcia i Dowodzenia Marynarki Wodnej w Wejherowie. Wniosek o umieszczenie w treści przedmiotowego projektu zmiany zapisu iż wszelkie projektowane na terenie objęte niniejszym studium, obiekty o wysokości równej lub większej od 50 m nad poziom terenu podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił zbrojnych.
Pomorski Wojewódzki Konservator zabytków ul. Kotwiczników 20, 80-881 Gdańsk	Informuje, że w sporządzanym studium powinny być uwzględnione wymagania ładu przestrzennego a także wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kultury współczesnej. Uwzględnić ustalenia Gminnego Programu opieki nad zabytkami. Projekt studium należy przedłożyć do zaopiniowania Pomorskiemu Wojewódzkiemu Konservatorowi Zabytków w Gdańsku
GDDKiA, ul. Subieława 5, 80-354 Gdańsk	Uwzględnienie przebiegu nowej trasy S6 w wariantcie II+A2 na terenie gminy Szemud.
Zarząd Województwa Pomorskiego, ul. Okopowa 21/27, 80-810 Gdańsk	Uwzględnienie Strategii Rozwoju Województwa Pomorskiego oraz Planu Zagospodarowania Województwa Pomorskiego oraz innych programów i Strategii Województwa.

3 OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH

3.1 Aktualność studium z uwagi na potrzebę zrównoważonego rozwoju gminy oraz aktualnymi potrzebami społeczno-gospodarczymi

Analizując aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Szemud należy zauważyć, że po przanalizowaniu aktualnie obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego, aktualnej struktury zagospodarowania, wydanych warunków zabudowy z punktu widzenia studium jak i kierunków zmian, można konkludować, że:

- w aktualnym studium przeznaczono bardzo duże powierzchnie przeznaczone pod zabudowę na zasadzie tworzenia rozlanej bezfunkcyjnej plamy w części wschodniej, natomiast w części zachodniej w formie zwartych koncentrycznych obszarów wsi;
- w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego bez podstawnie przeznaczono bardzo duże powierzchnie jako tereny inwestycyjne w oderwaniu od rzeczywistości;
- największa presja urbanizacyjna jest we wschodniej części gminy i maleje w kierunku zachodnim co związane jest z silnym oddziaływaniem konurbacji trójmiejskiej;
- niezależnie od nasilenia presji urbanistycznej, działalność inwestycyjna jest rozsiana po całej powierzchni gminy;
- mimo uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących bardzo duże powierzchnie przeznaczone pod zabudowę, a przy układzie rozłogów rolnych pozwalającym na łatwe wydzielenie działek budowlanych nie objętych miejscowymi planami, doszło do fragmentaryzacji zabudowy, nie tworzącej spójnych jednostek urbanistycznych łatwych do obsługi infrastrukturą techniczną i komunikacyjną;
- gmina wpadła w „błędną pętlę” planistyczną – polegającą na udostępnieniu dużej ilości terenów inwestycyjnych w planach miejscowych o dużych powierzchniach, jednocześnie nie uchwalając miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z zakazem zabudowy. W założeniu uchwalenie planów z dużą ilością terenów pod zabudowę miało stanowić zachętę inwestycyjną i doprowadzić do koncentracji zabudowy. Niestety to miękkie założenie nie zadziałało i efektem jest struktura urbanistyczna, która przypomina układ bazujący tylko i wyłącznie na warunkach zabudowy;
- rezerwy terenu przeznaczone pod zabudowę w aktualnie obowiązującym studium jak i w planach miejscowych znacznie przekraczają zapotrzebowanie na nowe tereny inwestycyjne w gminie;

- decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu częściowo pokrywają się z terenami przeznaczonymi pod zainwestowanie w istniejącym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- aktualnie obowiązujące studium wymaga generalnych zmian w aspekcie uporządkowania i częściowego zmniejszenia terenów przeznaczonych pod zainwestowanie. Pozwoli to na opanowanie żywiłowej polityki przestrzennej w kierunku polityki nakierowanej na zwarte jednostki urbanistyczne;
- istnieje potrzeba uwzględnienia nowego przebiegu Trasy Kaszubskiej – drogi ekspresowej S6 wraz z projektowanymi węzłami drogowymi Szemud i Koleczkowo;
- istnieje potrzeba zabezpieczenia przebiegu tzw. „łącznika gdyńskiego” na terenie gminy Szemud wraz z powiązaniem z węzłem drogowym Koleczkowo;
- we wschodniej części gminy oraz w sołectwie Szemud uzupełnienie i przeprojektowanie terenów inwestycyjnych wraz z wyznaczeniem nowych stref usługowo-produkcyjnych na terenach płaskich o nieznacznych obszarach, związanych z planowanymi ciągami komunikacyjnymi;
- w części centralnej utrzymanie zasięgu wydzielonych terenów inwestycyjny wraz z ich drobną korektą;
- w części zachodniej redukcja terenów inwestycyjnych;
- bezwzględny nakaz ochrony terenów leśnych i terenów zadrzewionych stanowiących walor krajobrazowy i turystyczny podnoszący atrakcyjność gminy jako miejsca zamieszkania oraz jako jeden z najważniejszych elementów ekosystemu gminy;
- bezwzględny nakaz ochrony terenów łąk i pastwisk (wraz z towarzyszącymi ciekami wodnymi i urządzeniami melioracji szczegółowej) zwłaszcza w obniżeniach terenu, stanowiące walor krajobrazowy i turystyczny podnoszący atrakcyjność gminy jako miejsca zamieszkania, stanowiący naturalną ochronę przeciwpowodziową i przeciwzalewową przy intensywnych opadach deszczu oraz roztopach śniegu, co ma niebagatelne znaczenie w sytuacji zwiększenia terenów zainwestowania. Dodatkowo stanowi jeden z elementów ekosystemu gminy;
- ograniczenie lub zakaz lokowania zabudowy na terenach na których spadki stoków mogą wpływać na występowanie ruchów mas ziemnych;
- ograniczenie terenów zabudowy mieszkaniowej na terenach oddziaływania eksterytorialnych ciągów komunikacyjnych na rzecz zabudowy usługowo-produkcyjnej i zieleni izolacyjnej;
- postępu informatycznego mającego wpływ na dokładność wykonywanych opracowań oraz na możliwość wykorzystania szerokiego wachlarza dostępnych informacji.

3.2 Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa (Ocena zgodności z art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Obecnie akty prawne, które określają szczegółowe standardy sporządzania tego rodzaju dokumentu. Są to: ustawa z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), która w zasadniczy sposób zmieniła relacje prawne między studium a planami miejscowymi – zamiast dotychczasowej spójności ustaleń planu ze studium, wymaga obecnie nienaruszalności rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami studium. W 2004 r. ukazało się rozporządzenie określające wymagany zakres projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233). Natomiast nowelizacja ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku *Prawo ochrony środowiska*, wprowadziła obowiązek wykonania do studium opracowania ekofizjograficznego (Dz. U. z 2004 r. Nr 49, poz. 464). Dodatkowo w 2008 roku weszła w życie ustawa *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz.U. 2008 nr 199 poz. 1227), wprowadzająca obowiązek przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Zmiana ustawy z 2010 r. wprowadziła nowe brzmienie art. 10 ust. 1 pkt 11 (z: *występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych, na: obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych*) oraz dodała pkt 15 o treści: *wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej*. Dodatkowo zmiana ustawy Prawo wodne z dnia 5 stycznia 2011 r. (Dz. U. z 2011 r. Nr 32, poz. 159) wprowadziła definicję obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz nałożyła na Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej obowiązek sporządzenia map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, wskazanych we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium określa się w szczególności obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa art. 48 ust. 1 ww. ustawy (tj. programów zawierających zadania rządowe, służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym). W aktualnie obowiązującym studium brak jest zapisów uwzględniających aktualne ustalenia planu województwa oraz programów i zadań rządowych.

Zważywszy na fakt, że wersja bazowa studium została sporządzona w oparciu o przepisy już nieobowiązującej ustawy można stwierdzić, iż mimo wprowadzanych zmian do studium wynikających z bieżących potrzeb planistycznych, całość dokumentu nie określa szerzej aspektów, które powinny być uwzględnione na podstawie aktualnej ustawy o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym, zmiany stanu faktycznego oraz dokładności dokumentu planistycznego. Dotyczy to przede wszystkim:

- zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- wydanie rozporządzenia określającego minimalny zakres projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- nowelizacją ustawy prawo ochrony środowiska, która wprowadziła obowiązek wykonania opracowania ekofizjograficznego,
- wprowadzenie w życie ustawy o ocenach oddziaływania na środowisko, wymagającego sporządzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla tego rodzaju dokumentu,
- aktualizacji nowych granic obszarów i terenów górniczych na terenie gminy,
- wprowadzania kolejnych zmian do istniejącej wersji studium na bazie nowego porządku prawnego co skutkuje powiększaniem się chaosu oraz brakiem czytelności w obowiązującym dokumencie,
- postępu informatycznego mającego wpływ na dokładność wykonywanych opracowań oraz na możliwość wykorzystania szerokiego wachlarza dostępnych informacji.

Rada Gminy Szemud w dniu 19 grudnia 2013 roku podjęła uchwałę o przystąpieniu do zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Szemud. Przeprowadzony przegląd w pełni uzasadnia podjęcie tej uchwały. Jednocześnie wytyczne wskazane w analizie powinny stanowić podstawę ideową zmiany studium.

3.3 Aktualność MPZP (miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) z uwagi na potrzebę zrównoważonego rozwoju gminy oraz aktualnymi potrzebami społeczno-gospodarczymi

W odniesieniu do istniejących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, istniejące opracowania planistyczne można podzielić na dwie grupy planów:

- fragmentaryczne, dotyczące jednej lub kilku działek, których powierzchnia nie jest znaczna. Służą realizacji poszczególnych inwestycji (zabezpieczenie terenu, możliwości uzyskania właściwych wskaźników architektoniczno-urbanistycznych);
- kompleksowych, dotyczących pełnych kwartałów gminy, które w sposób kompleksowy ujmują zagadnienia planowania przestrzennego związane z rozwojem układu komunikacyjnego i struktury własności oraz zaspokajaniem potrzeb mieszkańców (tereny publiczne, usług, zieleni).

Pierwszą grupę planów można zaliczyć jako zbiór planów do jakich mają służyć. Są to głównie plany związane z realizacją zabudowy mieszkaniowej. Zbiór ten dotyczy tylko i wyłącznie terenów przeznaczonych pod zabudowę. Druga grupa planów daje możliwość

kompleksowego zagospodarowania terenów oraz tworzenia dobrze funkcjonalnie tkanki. Ważnym aspektem jest fakt, że nawet w przypadku utraty ważności planu, pozostaje po nim częściowo ukształtowana struktura (np. drogi publiczne) oraz świadomość społeczna dotycząca kierunków zagospodarowania terenów.

Biorąc pod uwagę liczbę wniosków oraz ich treść oraz powierzchnie terenów inwestycyjnych w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego, ewentualne zmiany obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego powinny dotyczyć tylko i wyłącznie możliwości uzupełnienia istniejących funkcji i tylko w uzasadnionych przypadkach. Jednocześnie treść wniosków wskazuje na kierunek, w którym powinny zmierzać zapisy planów w poszczególnych lokalizacjach do których miasto zamierza przystąpić.

W odniesieniu do krajobrazu obowiązujące plany w niewystarczający sposób chronią i kreują strukturę urbanistyczną oraz komponenty wpływające na jego walory estetyczne. W zakresie struktury możemy przykładowo wyróżnić brak obowiązujących linii zabudowy przy głównych ciągach komunikacyjnych lub wewnętrznych nieprzekraczalnych linii zabudowy, które określały by niejako korytarze zabudowy, kreując w ten sposób ład urbanistyczny. W żadnym obowiązującym planie nie ma zapisów dotyczących utrzymania i nasadzeń nowych szpalerów drzew przynajmniej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjny. Jest to istotny element wpływający na polepszenie warunków fitosanitarnych (pochłanianie spalin, redukcja hałasu komunikacyjnego) jak również warunków wizualnych, wprowadzających uporządkowanie (ład) mający wpływ na atrakcyjność gminy i jej postrzeganie w aspekcie zamieszkania na jej terenie.

3.4 Aktualność MPZP (miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) z uwagi na przepisy prawa (Ocena zgodności z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Art. 15 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera katalog ustaleń, które należy obowiązkowo określić w planie miejscowym, natomiast w pkt. 3 wymieniono ustalenia które można określić w zależności od potrzeb. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2006-2010, powstały w oparciu o ww. ustawę, zawierają wszystkie elementy wymienione w art. 15 (zarówno w części tekstowej jak i graficznej). Plany zostały uchwalone przed wejściem w życie ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871), nie posiadają więc określonej maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, wymaganej obecnie przepisami tej ustawy. W planach określono jednak maksymalną powierzchnię zabudowy oraz liczbę kondygnacji nadziemnych, co jest wystarczające do ich funkcjonowania bez konieczności dostosowywania do aktualnych przepisów. Wprowadzone zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wprowadziły nowe ustalenia dla terenów objętych zmianą planu, zgodne z obowiązującym brzmieniem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plany miejscowe uchwalone w latach 2001-2003, zostały sporządzone w oparciu o nieobowiązującą od 2003 r. ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z obowiązującym stanem prawnym plany te zachowują moc. Zakres ich ustaleń nie odpowiada jednak wymogom obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obejmują one niewielkie fragmenty gminy. Zgodnie z ich zapisami możliwa jest realizacja inwestycji bez naruszania ładu przestrzennego, nie wymagają więc konieczności uzupełnienia.

Wśród obowiązujących planów należy wyróżnić te, które zostały uchwalone przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675 ze zm.). Ww. ustawa zobowiązuje do dostosowania treści obowiązujących planów miejscowych do wymagań w niej zawartych, dotyczących szczególnych zasad lokalizowania inwestycji telekomunikacyjnych. Niestety część terenów posiada zapis dotyczący zakazu lokalizacji stacji telefonii komórkowej, co sprzeczne jest z obowiązującymi przepisami. Jednocześnie co istotne, zmiana ustawy Prawo telekomunikacyjne, zniósła obowiązek opiniowania projektów studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przez Urząd Komunikacji Elektronicznej.

Każde wprowadzenie zmian w obowiązujących planach będzie wymagało uwzględnienia aktualnego porządku prawnego wynikającego z przepisów obowiązujących.

4 WYTYCZNE DLA DALSZYCH PRAC PLANISTYCZNYCH

4.1 Studium

W związku z analizą aktualności obowiązującego studium, jego całościowa zmiana powinna być pierwszym krokiem planistycznym. Dotyczy to zarówno sfery merytorycznej jak i sfery formalno-prawnej.

4.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Ok. 23,22% powierzchni gminy objęte jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Obejmują większość zagospodarowanych obszarów miejscowości zlokalizowanych w gminie oraz tereny o największej presji urbanistycznej. Aktualnie trwają prace na punktowych zmianami mające na celu doraźne rozwiązanie sytuacji. Duża powierzchnia obowiązujących planów miejscowych, ilość terenów przeznaczonych pod zainwestowanie i ich zasięg należy uznać za wystarczający z punktu widzenia potrzeb rozwojowych oraz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Istotnym z punktu rozwoju gminy powinno być sporządzenie miejscowego planu dla łącznika gdyńskiego w celu zabezpieczenia rezerwy terenu pod inwestycje. Niestety pozostałe inwestycje na obszarach nie objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego realizowane są na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Aby zapobiec rozpraszaniu zabudowy, proponuje się sporządzić miejscowe plany zagospodarowania

przestrzennego dla terenów rolniczych, czyli de facto dla całych sołectw, co zatrzyma konieczność ponoszenia nieuzasadnionych wydatków z budżetu gminy na zapewnienie wyposażenia w infrastrukturę techniczną dla zabudowy rozproszonej na znacznym obszarze. Dodatkowo wpłynie na zagęszczenie istniejącej zabudowy, co pozwoli na efektywniejsze wykorzystanie wybudowanej infrastruktury technicznej. W zakresie walorów estetycznych konieczne byłoby podjęcie próby uporządkowania zabudowy w poszczególnych strefach oraz wprowadzenia zieleni ulicznej w celu podniesienia walorów estetycznych i atrakcyjności gminy.

5 Spis i załączniki

5.1 Spis tabel

Tabela 1 Powierzchnia sołectw w gminie Szemud.....	6
Tabela 2 Wykaz zmian SUIKZP Gminy Szemud.....	9
Tabela 3 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.....	11
Tabela 4 Zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	11
Tabela 5 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.....	12
Tabela 6 Zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	13
Tabela 7 Sumaryczna struktura użytkowania terenów w rozbiciu na grupy dla Gminy Szemud.....	18
Tabela 8 Powierzchnia terenów zabudowanych, zurbanizowanych niezabudowanych, rolnych w hektarach oraz jako udział procentowy w stosunku dla każdego sołectwa.....	22
Tabela 9 Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2007-2014.....	4
Tabela 10 Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2007-2014 w rozbiciu na rodzaj zabudowy.....	5
Tabela 11 Liczba wniosków w poszczególnych sołectwach.....	8
Tabela 12 Wnioski w podziale na rodzaj przeznaczenia.....	10
Tabela 13 Wykaz wniosków instytucji.....	11

5.2 Spis wykresów

Wykres 1 Powierzchnia sołectw w gminie Szemud.....	7
Wykres 2 Powierzchnia terenów zabudowanych, zurbanizowanych niezabudowanych i orientacyjna terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących MPZP.....	0
Wykres 3 Powierzchnia terenów zabudowanych, zurbanizowanych niezabudowanych i orientacyjna przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących MPZP jako udział procentowy w stosunku dla każdego sołectwa.....	1

Wykres 4 Powierzchnia terenów zabudowanych, zurbanizowanych niezabudowanych, rolnych i orientacyjna przeznaczonych pod zabudowę w MPZP jako udział procentowy w stosunku dla każdego sołectwa.....	1
Wykres 5 Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2007-2014.....	5
Wykres 6 Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2007-2014 w rozbiciu na rodzaj inwestycji.....	6
Wykres 7 Liczba wydanych decyzji celu publicznego.....	7
Wykres 8 Liczba wniosków w poszczególnych sołectwach.....	9
Wykres 9 Wnioski w podziale na rodzaj przeznaczenia.....	10

5.3 Spis schematów

Schemat 1 Podział gminy na obręby geodezyjne/sołectwa.....	8
Schemat 2 Udział procentowy terenów zabudowanych w stosunku do powierzchni sołectwa.....	16
Schemat 3 Udział procentowy terenów zurbanizowanych niezabudowanych w stosunku do powierzchni sołectwa.....	17
Schemat 4 Udział procentowy terenów rolnych w stosunku do powierzchni sołectwa.....	17
Schemat 5 Poglądowa struktura użytkowania terenów w podziale na grupy w gminie Szemud.....	3
Schemat 6 Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2007-2014.....	6
Schemat 7 Liczba wniosków dla poszczególnych sołectw, które wpłynęły w latach 2002-2014.....	9

5.4 Załączniki mapowe

Załącznik nr 1 – Aktualna sytuacja planistyczna na terenie gminy Szemud. Skala 1 :20 000.

