

**UCHWAŁA NR VII/63/2024  
RADY GMINY SZEMUD**

z dnia 18 października 2024 r.

**w sprawie uchwalenia oceny aktualności Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, Gmina Szemud**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, ze zmianami) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 64 ust. 2 i art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688), Rada Gminy Szemud uchwała co następuje:

**§ 1.** W wyniku przeprowadzonych przez Wójta Gminy Szemud analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Szemud, uwzględniających aktualne potrzeby rozwoju przestrzennego gminy oraz zmiany przepisów z zakresu planowania przestrzennego, Rada Gminy Szemud stwierdza:

- 1) konieczność kontynuowania rozpoczętych procedur planistycznych nad przygotowaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ich skuteczne zakończenie stosownymi Uchwałami Rady Gminy Szemud;
- 2) uzasadnioną możliwość zakończenia rozpoczętych w gminie procedur planistycznych nad przygotowaniem zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szemud, o ile jest to zgodne z obecnie obowiązującymi przepisami z zakresu planowania przestrzennego;
- 3) brak zasadności podejmowania do czasu przyjęcia planu ogólnego kolejnych procedur planistycznych nad przygotowaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 4) brak podstawy prawnej do podejmowania kolejnych zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szemud;
- 5) pilną potrzebę przygotowania planu ogólnego, wynikającą bezpośrednio z terminów jego wykonania określonych w przepisach z zakresu planowania przestrzennego.

**§ 2.** Załącznikiem nr 1 do uchwały jest „ocena aktualności Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, Gmina Szemud”.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szemud.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

**Ireneusz Czarnowski**

Załącznik Nr 1  
Do Uchwały Nr VII/63/2024  
Rady Gminy Szemud  
z dnia 18.10.2024. r.



**Ocena aktualności  
Miejscowych Planów Zagospodarowania  
Przestrzennego  
oraz Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania  
przestrzennego, Gmina Szemud**

Opracował zespół firmy:

Zbigniew Bronowicki BROL Systemy Przestrzenne

Ul. Strusia 4c/27, 05-500 Piaseczno

Główny projektant:

mgr inż. Zbigniew Bronowicki

Piaseczno – 2024 r.

## SPIS TREŚCI

<b>I. Wprowadzenie</b>	3
1) Podstawa prawna opracowania	3
2) Cel opracowania	3
3) Ogólna charakterystyka gminy Szemud	4
4) Analiza demograficzno – społeczna gmina Szemud, z uwzględnieniem uwarunkowań gospodarczych	11
5) Analiza sytuacji planistycznej w gminie Szemud	18
<b>II. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz.1130) oraz innymi przepisami prawa</b>	47
<b>III. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szemud z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz.1130) oraz innymi przepisami prawa</b>	55
<b>IV. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szemud i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z innymi dokumentami strategicznymi</b>	58
<b>V. Ocena zgodności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego</b>	60
<b>VI. Ocena stopnia realizacji ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego</b>	61
1) Bilans terenów ujętych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	61
2) Analiza wydanych w latach 2013 – 2018 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów, w powiązaniu z wydanymi decyzjami pozwolenia na budowę	75
3) Analiza wniosków dotyczących zmiany studium lub planów zagospodarowania przestrzennego	79
<b>VII - Wnioski wynikające z oceny</b>	79
<b>VIII - Wieloletni program sporządzania planów miejscowych</b>	91

# I. Wprowadzenie.

## 1. Podstawa prawna opracowania

Podstawą prawną niniejszego opracowania jest art. 32 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz.1130) oraz przepisy przejściowe określone w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688).

## 2. Cel opracowania

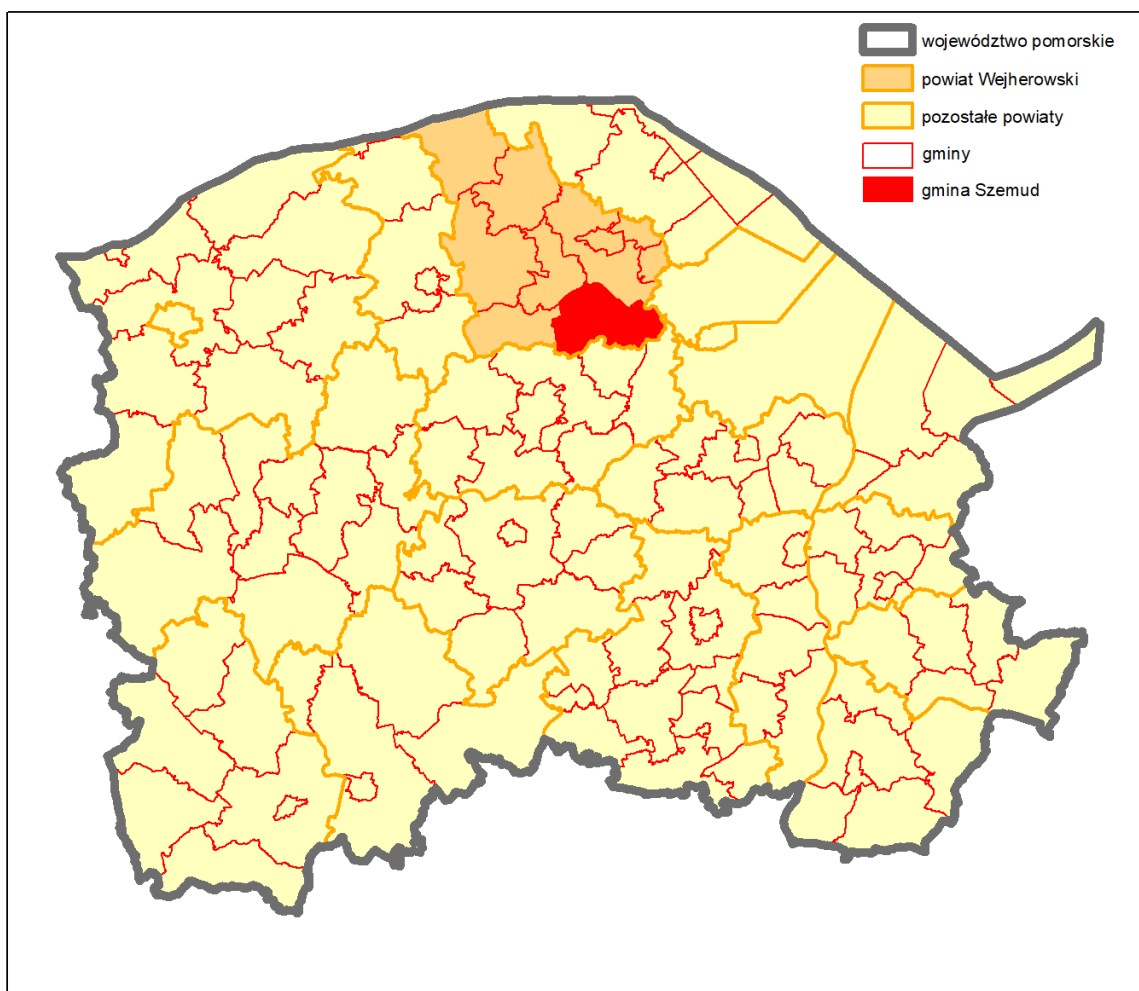
Przedmiotem niniejszego opracowania jest wykonanie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Szemud. Analizę wykonuje się na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz.1130). Celem podstawowym analizy jest ocena stanu aktualności obowiązujących w gminie dokumentów planistycznych, tj. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szemud oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analiza zostaje jednak dostosowana do zmian cytowanej ustawy wprowadzonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688). Zmiany te mają istotny wpływ na prowadzenie polityki przestrzennej gminy, szczególnie w zakresie wskazania terminu wygaśnięcia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wprowadzenie planu ogólnego, jako dokumentu bazowego do prowadzenia polityki przestrzennej w gminie. Plan ogólny będzie warunkował wykonanie planów miejscowych oraz znacząco ograniczył możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wskutek wskazania w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym daty wygaśnięcia studium na 31 grudnia 2025 r. (art. 65 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r.) lub wcześniej jeżeli gmina przyjmie plan ogólny oraz zastąpienia w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego planem ogólnym prowadzenie niniejszej analizy jest ograniczone skutecznością postulowanych zmian obowiązującego obecnie studium (brak podstawy prawnej do ewentualnych zmian studium) oraz dostosowaniem ustaleń planów miejscowych do kierunków polityki przestrzennej gminy określonych w studium (ograniczona karencja czasowa do prowadzenia procedur planistycznych z zachowaniem nienaruszalności ustaleń studium przez plan miejscowy). Możliwość wykonania niniejszej analizy ustawodawca zawarł jednak w art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) - „2. Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy”.

### 3. Ogólna charakterystyka gminy Szemud.

Gmina Szemud jest gminą wiejską położoną w południowej części powiatu wejherowskiego, w województwie pomorskim.

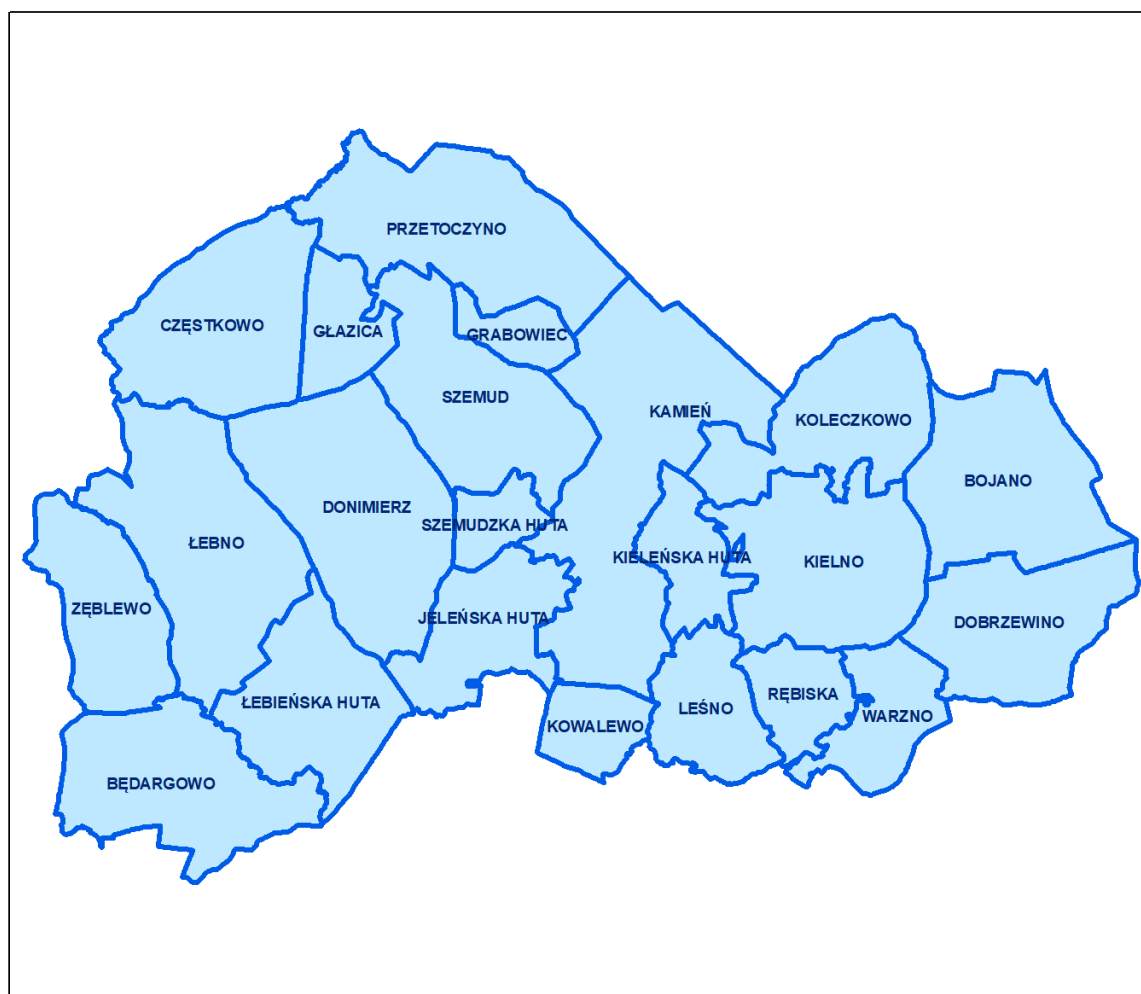
Lokalizacja przestrzenna gminy w układzie administracyjnym województwa pomorskiego



Gmina graniczy z gminami Linia (powiat wejherowski), Luzino (powiat wejherowski), Wejherowo (powiat wejherowski), Parchowo (powiat bytowski), miastem Gdynia, Żukowo (powiat kartuski), Przdokowo (powiat kartuski) i Kartuzy

(powiat kartuski). Gmina zajmuje powierzchnię 17 689 ha (177 km<sup>2</sup>). Obszar gminy jest podzielony na 22 obręby ewidencyjne – Będargowo, Bojano, Częstkowo, Dobrzewino, Donimierz, Głazica, Grabowiec, Jeleńska Huta, Kamień, Kamieńska Huta, Kielno, Koleczkowo, Kowalewo, Leśno, Łebieńska Huta, Łebno, Przetoczyno, Rębiska, Szemud, Szemudzka Huta, Warzno i Zęblewo.

Układ przestrzenny obrębów ewidencyjnych w gminie Szemud.



Gminę zamieszkuje 21 622 mieszkańców (dane GUS za 2023 r. ludności w wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej, produkcyjnym i poprodukcyjnym wg płci, źródło: <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/teryt/tablica>).

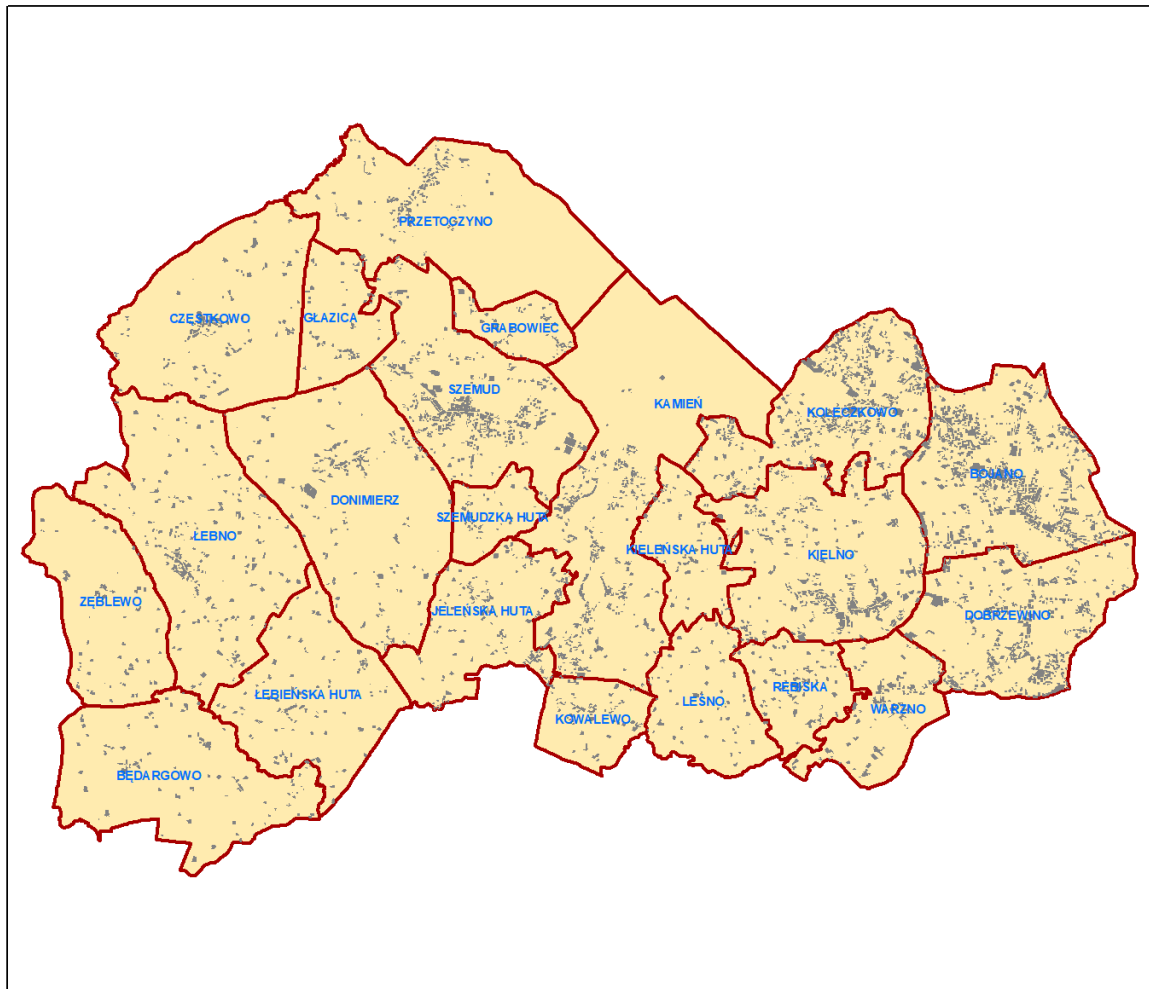
Układ przestrzenny gminy jest charakterystyczny dla gmin wiejskich, z wyjątkiem obrębów Bojano, Koleczkowo, Dobrzewino i południowej części obrębu Kielno. Obręby te przylegają bezpośrednio do miasta Gdyni i znajdują się pod silną presją inwestycyjną, związaną z rozbudową układu podmiejskiego tego miasta. Obręby te sukcesywnie tracą walory obrębów wiejskich i przekształcają się w układy

zabudowy podmiejskiej, z dominacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zagospodarowaniu terenów zainwestowanych. Układy przestrzenne poszczególnych miejscowości są jeszcze rozproszone, ale w miejscach podlegających presji inwestycyjnej w dłuższych okresach zaczynają one przybierać formę skoncentrowanych osiedli zabudowy podmiejskiej. Większa koncentracja terenów zurbanizowanych widoczna jest jeszcze w obrębie Szemud. Co prawda zachował on jeszcze charakter układu wiejskiego, gdzie ciągi zabudowy mają jeszcze formę ulicową, ale nowo powstające zabudowania w większości mają funkcje niezwiązane z rolnictwem. Powstaje głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i lokalnie usługi. Rozbudowa układu przestrzennego wsi Szemud wynika bezpośrednio z funkcji, jaką pełni on w strukturze gminy, tj. centrum administracyjno – usługowego gminy. W obrębie tym skupione są głównie obiekty użyteczności publicznej, w tym urząd gminy. Można uznać, że obręb Szemud obecnej znajduje się w fazie przejściowej pomiędzy formami układów zurbanizowanych w typie wiejskim oraz typami charakterystycznym dla zabudowy podmiejskiej. Podobne procesy zachodzą również w obrębie Kamień. Obręb ten również podlega silnej presji inwestycyjnej, przy czym obecnie ciągle jeszcze następuje rozwój w oparciu o istniejący układ ulicowy zabudowy, który w miarę rozwoju inwestycji ulega rozproszeniu. Presja inwestycyjna na ten obręb jest związana prawdopodobnie z bardzo wysokimi walorami krajobrazowymi jakie posiada on do rozwoju mieszkalnictwa i rekreacji indywidualnej (atrakcyjne ukształtowanie terenów, występowanie zespołu jezior, stosunkowo dobry dojazd zarówno w kierunku Trójmiasta, jak i Wejherowa). Następują tu również procesy zamiany gęstej zabudowy z lat 70 i 80 na zabudowę mieszkaniową, wcześniej użytkowanej jako zabudowa letniskowa na budynki całoroczną. Podobne uwarunkowania przestrzenne dotyczą również południowej części obrębu Kielno. W przypadku tego obrębu powstający układ przestrzenny przyjmuje bardziej skoncentrowaną formę – mniejsze rozproszenie zabudowy w całym obrębie.

W pozostałej części gminy przeważają układy typowo wiejskie. Zabudowa jest skoncentrowana w pierzejach istniejących ulic i ma typowo ulicowy układ. Funkcje istniejącej zabudowy mają również typowo wiejski charakter, tj. mają formę wielofunkcyjnych układów wiejskich, gdzie sąsiaduje ze sobą zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa, lokalnie występują również tereny usługowe. W tej części gminy siedliska zabudowy zagrodowej ciągle związane są z produkcją rolną i jedynie ich niewielka część stanowi pozostałości po prowadzonej działalności rolniczej. W tej części gminy w zasadzie we wszystkich obrębach widoczne jest jednak postępujące rozpraszanie zabudowy. Tereny zabudowane poza wykształconymi układami przestrzennymi poszczególnych wsi są widoczne w obszarze każdego z tych obrębów. Rozproszenie zabudowy jest prawdopodobnie skutkiem realizacji zagospodarowania przestrzennego z wykorzystaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wyjątek stanowi tu jedyne

obręb Przetoczyno oraz część obrębu Kamień, w którym blokadą dla rozproszenia zabudowy są kompleksy leśne związane z Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym.

#### Rozmieszczenie terenów zabudowanych w gminie Szemud



Liczba ludności mieszkańców gminy nie odbiega specjalnie od zaludnienia w gminach wiejskich z nią sąsiadujących, mających podobne uwarunkowania rozwoju (Luzino 17 963, Wejherowo 30 959), a nawet zdecydowanie przewyższa te gminy pod względem liczby ludności (Linia 6 441, Przodkowo 11 343). Sytuacja demograficzna gminy jest bardziej zbliżona do gmin miejsko-wiejskich, np. liczba mieszkańców gminy Kartuszy wynosi 34 351 mieszkańców. Sytuacja demograficzna gminy wskazuje na wysoką skuteczność działań gminy na rzecz jej wielofunkcyjnego rozwoju i dobrego wykorzystania w tych działaniach wszystkich walorów przestrzennych gminy. Atutem gminy jest na pewno położenie w zasięgu aglomeracji trójmiejskiej, w jej bezpośrednim oddziaływaniu na strefę podmiejską, wysoka atrakcyjność krajobrazowa do rozwoju mieszkalnictwa i rekreacji

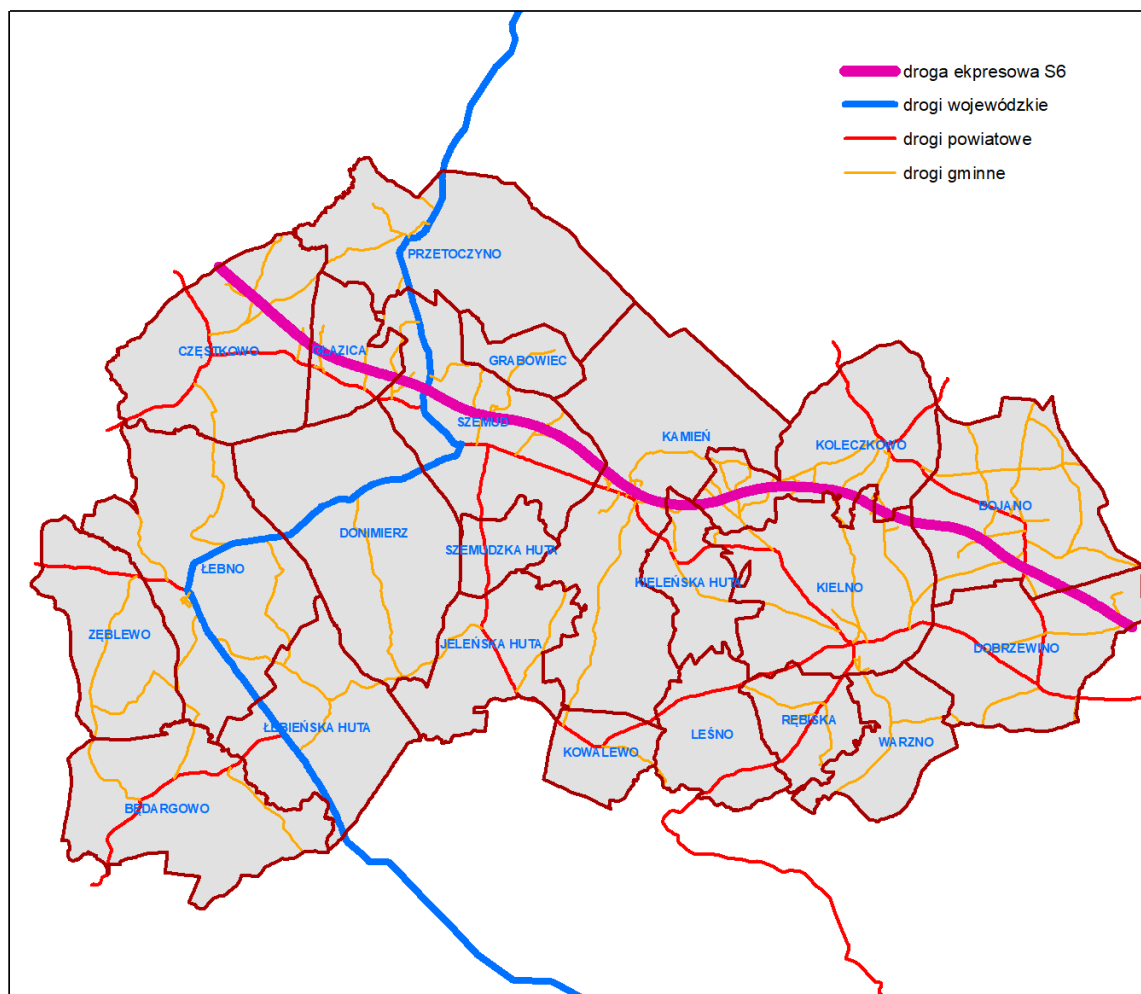


indywidualnej oraz dobra dostępność komunikacyjna w kierunkach Gdynia – Wejherowo, z bezpośrednim powiązaniem układu komunikacyjnego gminy z układem gdyńskim i wejherowskim, w tym komunikacji zbiorowej. W ostatnim czasie gmina została bezpośrednio połączona z regionalnym układem komunikacyjnym poprzez przebieg drogi ekspresowej S6. Droga ta stwarza dla gminy nowe bodźce inwestycyjne, szczególnie w zakresie rozbudowy stref inwestycyjnych związanych z działalnością gospodarczą.

Podstawowe powiązania komunikacyjne gminy z regionem realizowane są poprzez drogę powiatową nr 1489G (relacji Wejherowo – Gdańsk) oraz drogę wojewódzką nr 224 (relacji Wejherowo – Kartuzy). Powiązania komunikacyjne w zakresie powiatu i gmin z nim sąsiadujących realizują drogi powiatowej nr 1336G, 1405G, 1406G, 1409G, 1412G, 1415G, 1416G, 1418G i 1451G. Sieć dróg powiatowych i wojewódzkich jest uzupełniana poprzez drogi gminne, łączące ze sobą poszczególne osiedla i sołectwa. Sieć drogowa gminy jest dobrze rozbudowana. Analiza terenów podlegających presji inwestycyjnej wskazuje, że zarówno gmina, jak i inwestorzy prywatni rozbudowują połączenia drogowe w miarę pojawiającego się zapotrzebowania. Mankamentem jest natomiast słaby stopień urządzenia zarówno dróg gminnych, jak i wewnętrznych, szczególnie obsługujących nowo powstałe lub powstające tereny inwestycyjne.

Powiązania komunikacyjne o randze ponadregionalnej w gminie realizowane są poprzez drogę ekspresową S6, której korytarz przecina gminę w kierunku północny – zachód – południowy wschód.

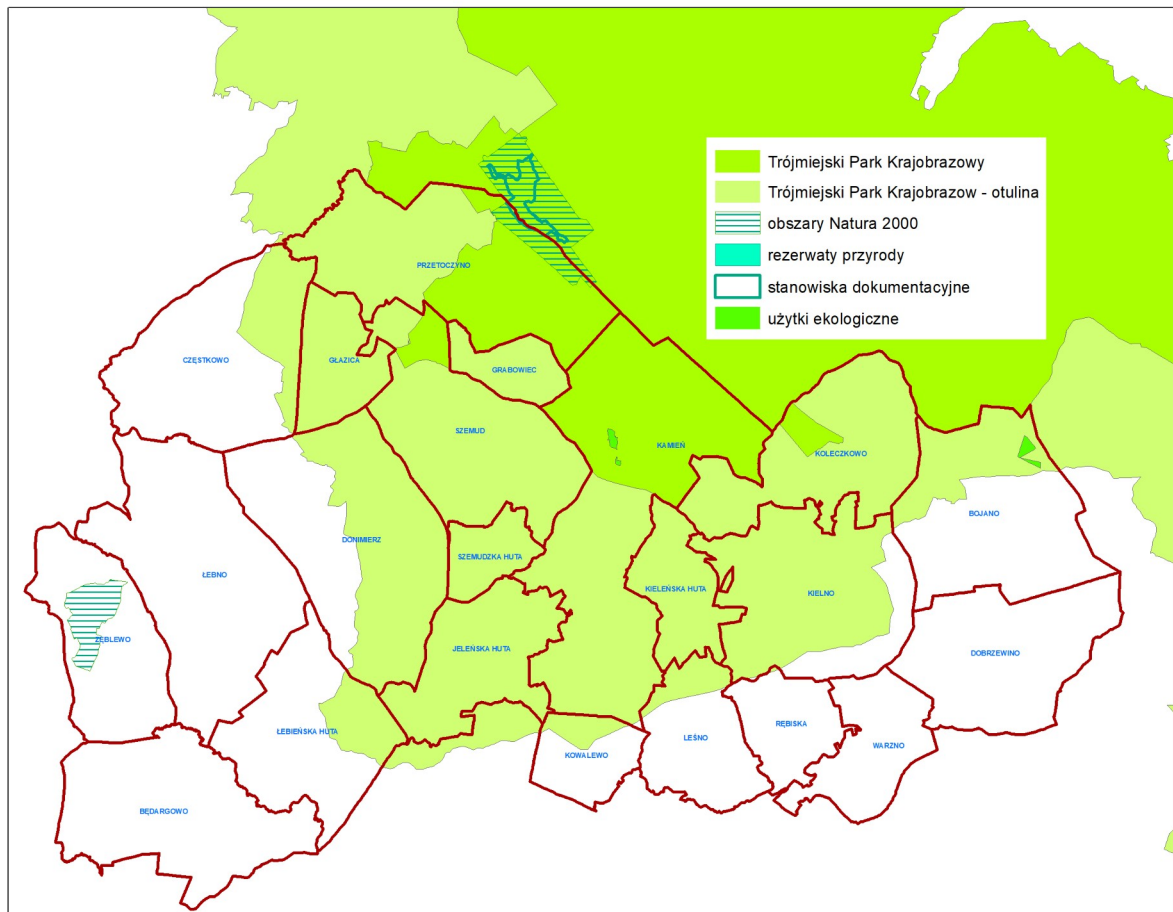
## Układ drogowy gminy Szemud



Wysoka atrakcyjność krajobrazowa gminy jest uwarunkowana głównie poprzez bardzo atrakcyjne ukształtowanie terenu, powstałe w skutek działalności lodowca (wysoczyzny morenowe, równiny sandrowe). Krajobraz taki charakteryzuje się silnym pofałdowaniem powierzchni terenu, występowanie licznych zagłębień, w znacznym stopniu wypełnionych jeziorami oraz znacznym rozdrobnienie form geomorfologicznych. Jest to krajobraz charakterystyczny dla Pojezierza Kaszubskiego. Pozytywny wpływ na krajobraz ma również występowanie rozległych obszarów otwartych (rolniczych), z zachowanymi otwarciami widokowymi. Walory krajobrazowe gminy obniża znaczne rozproszenie zabudowy, która jest widoczna w krajobrazie każdej części gminy oraz niska lesistość gminy. Uwarunkowania te wskazują na stosunkowo silny stopień przekształcenia antropogenicznego gminy. Wysoka atrakcyjność krajobrazowa gminy jest potwierdzona włączenie jej obszaru w granice Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny. Natomiast znaczny stopień przekształcenia środowiskowego potwierdza mała powierzchnia wielko powierzchniowych form

ochrony przyrody obowiązujących w gminie. Są to Obszary Natura 2000 PLH 220075 Mechowiska Zęblewskie i PLH 220020 Pełcznica (obejmujący granicami niewielki fragment gminy), rezerwat przyrody Pełcznica i stanowisko dokumentacyjne Pełcznica (również obejmujące niewielki fragment gminy) oraz użytki ekologiczne Śmieszka w Bojanie, Okoniewko i Okuniewskie Łąki.

#### Rozmieszczenie obszarów chronionych w gminie Szemud

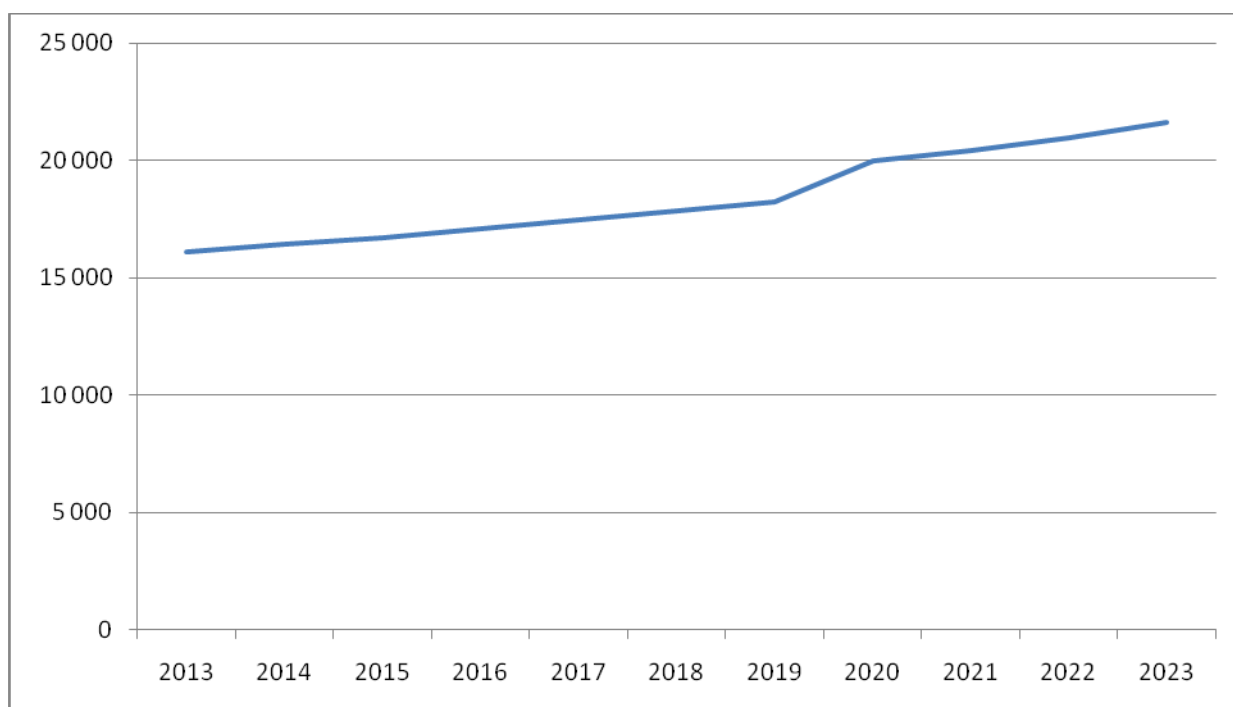


#### 4. Analiza demograficzno - społeczna gminy Szemud, z uwzględnieniem uwarunkowań gospodarczych.

Gminę Szemud, według danych Głównego Urzędu Statystycznego za rok 2023 r., zamieszkiwało 21 622 mieszkańców. Gęstość zaludnienia w gminie wynosi obecnie 122,2 osób/ km<sup>2</sup> i ulegała ciągłemu wzrostowi w okresie 10 ostatnich lat. W roku 2013 wynosiła 90,9 osób/ km<sup>2</sup>. Biorąc pod uwagę stan demograficzny innych gmin wiejskich, wzrost gęstości zaludnienia jest znaczący. Gęstość zaludnienia gminy jest nieco niższa od gęstości zaludnienia gmin wiejskich z nią sąsiadujących. W tym samym roku gęstość zaludnienia w gminach ościennych wyniosła: Luzino 161,2 osób/km<sup>2</sup>, Wejherowo 159,4 osób/km<sup>2</sup> i Przodkowo 133,1 osób/km<sup>2</sup>. Gęstość zaludnienia gminy Szemud była jedynie wyższa od gęstości zaludnienia gminy Linia - 53,7 osób/km<sup>2</sup>. Gęstość zaludnienia gminy jest również niższa od średniej gęstości zaludnienia całego powiatu wejherowskiego - 178,2 osób/km<sup>2</sup>.

Wzrost liczby ludności w okresie 2013 - 2023 wyniósł 5546 osób (504 osoby rocznie). W badanym okresie nie stwierdzono występowania ujemnych wartości przyrostu ludności i co więcej w tym okresie nie wystąpiło wyraźne tempo spadku wzrostu liczby ludności. Nawet w okresie pandemii COVID19 średnioroczny wzrost liczby ludności nie zahamował, a wręcz przeciwnie w tym okresie nastąpiło wyraźne przyspieszenie tempa wzrostu ludności. Średnioroczny przyrost ludności jest bardzo wysoki. Przekracza on tempo wzrostu większości gmin wiejskich w regionie. Utrzymywanie się stabilnego przyrostu liczby ludności jest bardzo korzystne dla dalszego rozwoju gminy. Wartości tego wskaźnika należy jednak kontrolować w kolejnych latach, ze względu na negatywne procesy demograficzne występujące w skali całego kraju.

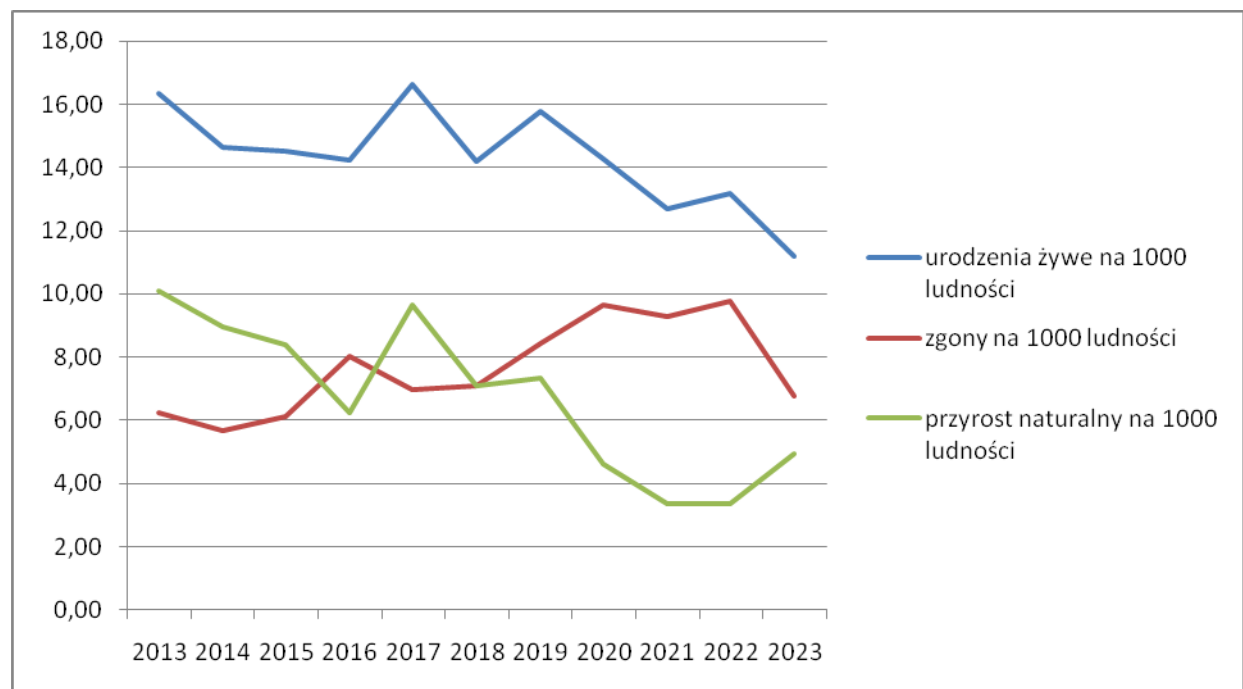
### Liczba ludności gminy w latach 2013 - 2023



Wzrost liczby ludności jest warunkowany zarówno procesami biologicznymi (przyrost naturalny) oraz migracją ludności na teren gminy i poza niego.

Ruch naturalny ludności w gminie opisywany jest statycznie poprzez wskaźniki przyrostu naturalnego, tj. urodzenia żywe na 1000 ludności, zgony na 1000 ludności i wskaźnik podsumowujący dwa poprzednie przyrost naturalny na 1000 ludności. Tendencje ruchu naturalnego ludności w gminie zobrazowano na poniższym wykresie.

## Ruch naturalny w gminie Szemud w latach 2013 - 2023

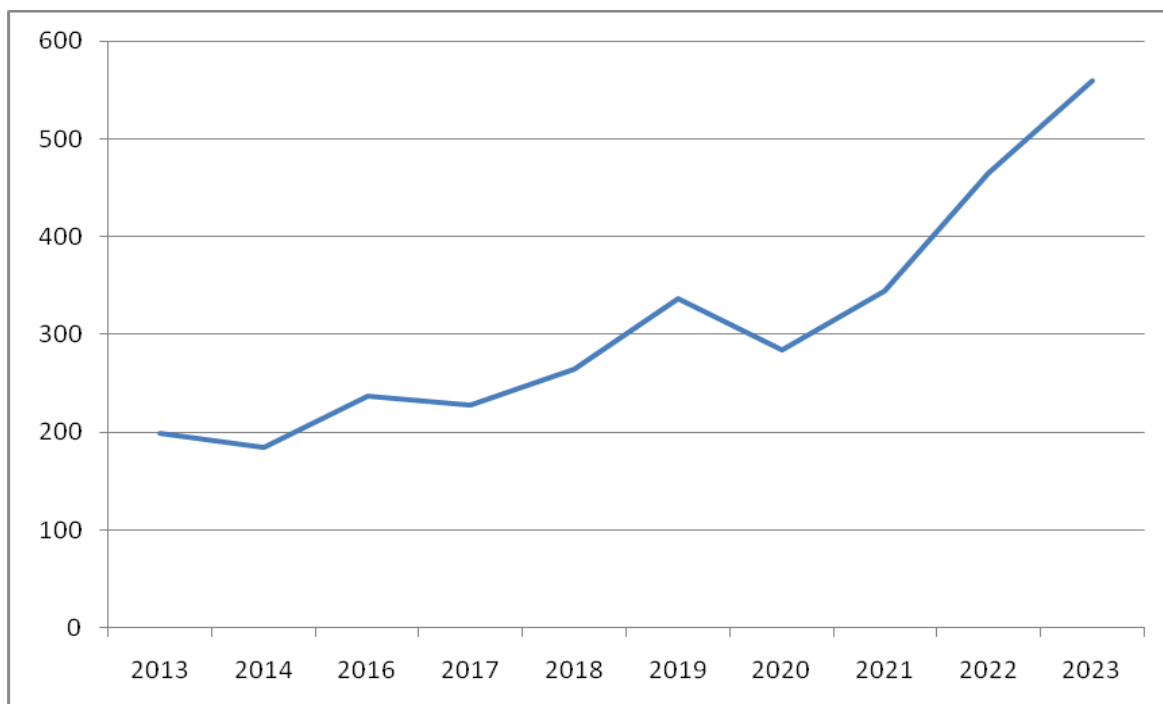


Analiza zobrazowanych danych wskazuje, że sytuacja demograficzna gminy pod względem procesów biologicznych jest niestabilna. Krzywe wszystkich wskaźników wykazują silne wahania w krótkich okresach. Widoczny jest natomiast trend zmniejszania się tempa urodzeń i zwiększanie się tempa zgonów, co skutkuje w następstwie słabnięciem wskaźnika przyrostu naturalnego. W badanym okresie nastąpiło dwukrotne przecięcie się krzywych zgonów i przyrostu naturalnego, co mogłoby wskazywać na wchodzenie gminy w recesję demograficzną. Jest to proces charakterystyczny dla większości gmin wiejskich i miejsko - wiejskich, zwany procesem „starzenia się społeczeństwa”. Dane za ostatni rok nie potwierdzają jednak w pełni tej tezy. W roku 2023 pomimo słabszego tempa urodzeń nastąpił również spadek tempa zgonów. Wzajemny wpływ tych zjawisk na siebie skutkowało więc wzrostem tempa przyrostu naturalnego. Zbadanie procesów demograficznych gminy wynikających z procesów biologicznych wymaga monitoringu danych statystycznych w kolejnych latach. W przypadku trwałego wzrostu wskaźnika przyrostu naturalnego można będzie przyjąć, że negatywne procesy demograficzne w gminie uległy zahamowaniu. W innym przypadku tj. utrzymaniu się niestabilności wzajemnych korelacji pomiędzy wskaźnikiem urodzeń i zgonów, trzeba będzie uznać, że gmina znajduje się w początkowej fazie recesji. Skokowy spadek wskaźnika przyrostu naturalnego 2019 - 2021 mógł wynikać z negatywnych zjawisk występujących w ostatnich latach, tj. pandemii COVID19. Natomiast w innych okresach skokowe spadki i wzrosty przyrostu naturalnego mogą być związane z nasileniem się migracji ludności na teren gminy. Nie jest to wskaźnik naturalny, ale w dłuższej perspektywie mogący

mieć wpływ na procesy naturalne. Migracjom podlegają zwykle osoby młode w wieku rozrodczym, co powoduje, że ich napływ ma pozytywny wpływ na wskaźnik przyrostu naturalnego, również w krótkich okresach. Nasilona migracja takich osób w okresie rocznym może powodować skokowy wzrost przyrostu naturalnego w kolejnych sąsiadujących ze sobą latach. Słabsze tempo migracji na teren gminy w danym roku powoduje ponowną dominację niekorzystnych zjawisk demograficznych występujących w całym kraju, co w kolejnych latach przekłada się na stabilizację wskaźnika przyrostu naturalnego i późniejszy jego szybki spadek. W przypadku gminy Szemud zjawisko to jest wyraźnie widoczne. Po następujących wzrostach wskaźnika urodzeń następuje jednak równie wyraźny spadek tego wskaźnika w kolejnych latach. Krótkookresowe wzrosty tego wskaźnika nie przełożyły się jednak na ogólną sytuację demograficzną gminy. Wskaźnik urodzeń żywych na 1000 mieszkańców w ostatnich 10 latach osłabł, z poziomu 16,33 w roku 2013 do poziomu 11,70 w roku 2023.

Wskaźnik migracji, oprócz wpływu na sytuację demograficzną gminy, określa również jej walory inwestycyjne. Dodatnie wartości tego wskaźnika mogą wskazywać na dużą atrakcyjność gminy dla rozwoju procesów inwestycyjnych, natomiast niskie mogą wskazywać na występowanie barier rozwojowych. Saldo migracji wewnętrznych w gminie Szemud w ostatnich 10 latach przyjmowało dodatnie wartości. Jest ono bardzo wysokie, pomimo wahań w różnych latach tego okresu.

### Saldo migracji wewnętrznych w gminie Szemud w latach 2013 - 2023

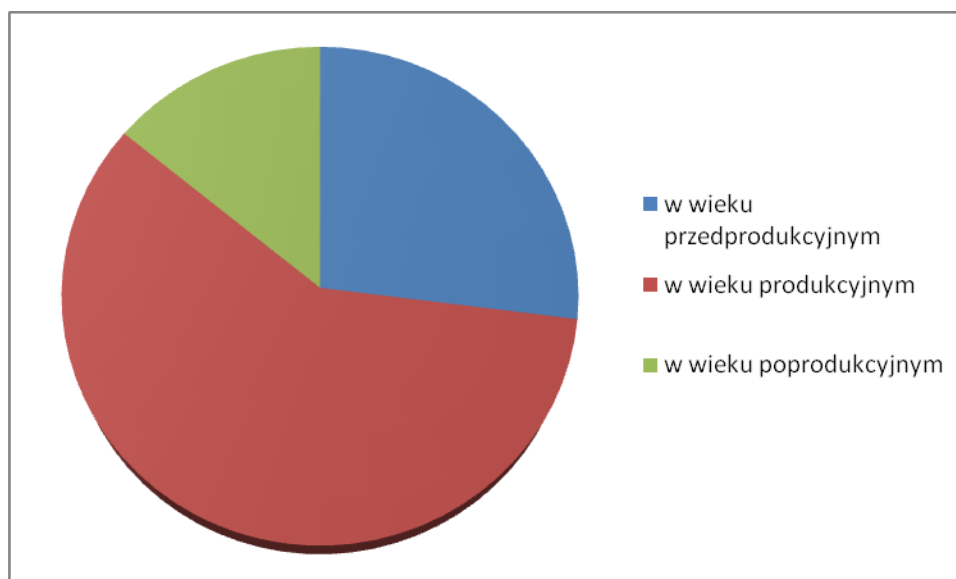


Dane za rok 2015 nie są reprezentowane na wykresie, ze względu na brak danych za ten rok w zasobie GUS.

Powyższy wykres jednoznacznie wskazuje, że gmina znajduje się w fazie intensywnego rozwoju. Dodatkowo gmina stwarza bardzo dobre warunki do rozwoju mieszkalnictwa i późniejszego zamieszkania na jej terenie. Wahania krzywej salda migracji pokrywają się z wahaniami krzywej przyrostu naturalnego. Potwierdza to, że migracje ludności na teren gminy są głównym czynnikiem hamującym negatywne procesy demograficzne występujące w całym kraju. Spadek tempa migracji w gminie Szemud ma bezpośredni wpływ na osłabienie wskaźnika przyrostu naturalnego i odwrotnie wzrost tego tempa w krótkim okresie prowadzi do poprawy tempa przyrostu naturalnego. Jest to szczególnie widoczne w ostatnich 3 latach. Silny wzrost tempa migracji na teren gminy spowodował jednocześnie odwrócenie się w 2023 r. niekorzystnego trendu krzywej przyrostu naturalnego na 1000 mieszkańców. Niepokojące jest natomiast zjawisko stabilizacji tempa przyrostu naturalnego bezpośrednio po osłabieniu salda migracji i jego późniejszy spadek. Może to wskazywać, że w przypadku osłabnięcia tempa rozwoju gminy niekorzystne zjawiska występujące w innych gminach w krótkim okresie mogą również pojawić się w gminie Szemud. Zjawiska te to wspomniane wcześniej procesy „starzenia się społeczeństwa”, które prowadzą nawet w niektórych gminach do długotrwałego utrzymywania się ujemnego wskaźnika przyrostu naturalnego.

Kolejnym istotnym wskaźnikiem określającym stan demograficzny gminy jest wskaźnik udziału ludności w ekonomicznych klasach wieku. W gminie Szemud, wg danych za rok 2023, ludność w wieku przedprodukcyjnym stanowi 27% populacji całej gminy. Natomiast ludność w wieku poprodukcyjnym 14,1% populacji całej gminy. Ludność w wieku produkcyjnym tym samym obejmuje 58,9% mieszkańców gminy.

**Układ ludności gminy Szemud wg ekonomicznych grup wieku w % ludności ogółem (dane wg 2023 r.)**





Dynamika zmian relacji grup ludności produkcyjnej i nieprodukcyjnej wskazuje na typowy dla całego kraju wzrost liczby osób w wieku produkcyjnym przy dość aktywnym spadku ilości osób w wieku przedprodukcyjnym tzn. młodych i stosunkowo niskiej liczbie osób w wieku poprodukcyjnym tzn. już niezdolnych do pracy. W okresie perspektywicznym rozkład grup wiekowych w gminie będzie prowadził do bardzo istotnych i niekorzystnych zmian w strukturze wieku jej społeczeństwa. Mała ilość osób w wieku przedprodukcyjnym i wysoka liczba osób w wieku produkcyjnym w okresie perspektywicznym doprowadzi do zjawiska tzw. „starzenia społeczeństwa”, tj. zmniejszenia ilości osób w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym oraz zwiększeniu liczby osób w wieku poprodukcyjnym. Negatywne efekty tego procesu to przede wszystkim zjawisko starzenia się zasobów ludzkich, zmniejszenie się liczby i udziału osób w wieku produkcyjnym w ogólnej populacji ludności oraz wzrost współczynnika obciążenia demograficznego, zwłaszcza grupą wieku poprodukcyjnego. Utrwalenie się tych procesów jest widoczne przy porównaniu wskaźników dla 2023 i 2013 r. Analiza tych danych wskazuje, że wzrost procentowy udziału grupy ludności poprodukcyjnej wyniósł 3,4%, przy jednoczesnym utrzymywaniu się na tym samym poziomie ludności w wieku przedprodukcyjnym (wahania wskaźnika w przedziale 0,1% - 0,4%). Procesy te będą się nasilać w dłuższej perspektywie czasowej, skutkiem czego może być stagnacja demograficzna gminy. Utrzymywanie się na stałym poziomie udziały procentowego mieszkańców gminy w wieku przedprodukcyjnym potwierdza stały napływ do gminy osób młodych znajdujących się w wieku rozrodczym.

Stan gospodarczo – społeczny gminy określają również wskaźniki aktywności gospodarczej. Jednym z nich jest ilość osób bezrobotnych. Dane dla gminy wskazane przez GUS określają, że zarejestrowanych osób bezrobotnych na grudzień 2023 r. było zaledwie 235 osób. W okresie ostatnich 10 lat liczba osób bezrobotnych w gminie ulegała ciągłemu spadkowi. Od roku 2013 liczba osób bezrobotnych spadła aż o 304 osoby. Średni wskaźnik bezrobocia w gminie w 2023 roku wynosił ok. 1,8% (udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym). Znaczący spadek liczby osób bezrobotnych w gminie, widoczny w ostatnich latach spowodowany jest wzrostem przedsiębiorczości oraz wzrostem udziału osób prowadzących indywidualną działalność gospodarczą .

W roku 2023 w gminie zarejestrowano 214 nowych podmiotów gospodarczych wg grup sekcji PKD. Dla porównania w roku 2019 zarejestrowano 225 podmiotów gospodarczych, a w latach 2020 - 153, 2021 - 202 i 2022 - 222. Dane z ostatnich lat w tym zakresie wskazują, na stały i stabilny rozwój sfery działalności gospodarczej gminy. Wskaźnik podmiotów wpisanych do rejestru REGON na 10 tys. ludności kształtował się w 2023 r. na poziomie 1430 i wykazuje tendencję

wzrostową z poziomu 1040 w roku 2013. Wskaźnik osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą na 1000 ludności wyniósł w 2023 roku 118 i również wykazywał tendencję wzrostową (85 w roku 2013).

W ostatnim okresie nie zanotowano znaczących wzrostów oraz spadków ilości podmiotów gospodarczych funkcjonujących na obszarze gminy. Z analizy zdecydowanie wynika natomiast, że podstawą sfery gospodarczej gminy jest prowadzenie działalności gospodarczej przez osoby fizyczne.

Ludność gminy wg prognozy GUS w roku 2040 wyniesie 25 087 osób (na podstawie prognozy demograficznej udostępnianej przez GUS w 2022 r. - źródło - <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosc/prognoza-ludnosc-na-lata-2023-2060,11,1.html>). Ludność gminy zwiększy się zatem w okresie najbliższych lat o 3465 osób, tj. 204 osoby rocznie. Wzrost liczby ludności gminy w okresie perspektywicznym będzie zatem zdecydowanie słabszy niż w ostatnich 10 latach (przyrost ludności w tym okresie średniorocznie wynosił ok. 504 osób rocznie). Przewidywane przez GUS osłabienie tempa wzrostu liczby ludności może niekorzystnie wpłynąć na sytuację demograficzną gminy. Szacowane osłabienie tempa wzrostu ludności w pierwszej fazie będzie związane ze spowolnieniem migracji na teren gminy. Mniejsze saldo migracji będzie powodować jednocześnie osłabienie wskaźnika przyrostu naturalnego. Jak wykazała niniejsza analiza w przypadku gminy Szemud zmniejszenie napływu nowych mieszkańców gminy powoduje w krótkim okresie znaczące osłabienia wskaźnika przyrostu naturalnego. Dodatkowo jego stabilizacja jest bezpośrednio powiązana z ponownym wzrostem salda migracji. Utrzymywanie się tego zjawiska będzie skutkowało osłabieniem się sytuacji demograficznej gminy, w której pomimo wysokiej presji migracyjnej tempo przyrostu naturalnego w ostatnich 10 latach znacząco spadło. Prawdopodobnie w okresie do 2040 roku nie nastąpi jeszcze przejście w fazę recesji. Oparcie jednak sytuacji demograficznej wyłącznie na napływie ludności z zewnątrz jest ryzykowne. Nieprzewidziane zjawiska gospodarcze w krótkim okresie mogą doprowadzić do zmiany sytuacji demograficznej gminy, szczególnie w przypadku niekorzystnej struktury ekonomicznych grup wieku. Przeważanie obecnie w tej strukturze osób w wieku produkcyjnym w dłuższej perspektywie doprowadzi do braku zastępowalności pokoleniowej, tj. zwiększanie się osób w wieku poprodukcyjnym kosztem grup w wieku produkcyjnym i przedprodukcyjnym. Rozwój sytuacji demograficznej gminy w tym kierunku może doprowadzić do recesji społeczno - gospodarczej i w wyniku tego do całkowitego zahamowania jej rozwoju. Brak osób młodych może uniemożliwić podejmowanie działań mających na celu wspomaganie rozwoju gospodarczego gminy. Brak kadry pracowniczej przy podejmowaniu działań inwestycyjnych może powodować brak zainteresowania inwestycyjnego. Wskaźnik obciążenia demograficznego jest niekorzystny dla całego kraju. W

okresie perspektywicznym możliwe jest zatem jedynie zahamowanie tempa wzrostu tego wskaźnika. Nie jest możliwe natomiast odwrócenie zaistniałych obecnie zmian – konieczna jest wymiana pokoleniowa społeczeństwa.

## 5. Analiza sytuacji planistycznej w gminie Szemud

Obecnie kierunki polityki przestrzennej gminy określa studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szemud, zatwierdzone w wersji podstawowej Uchwałą Nr XII/142/2015 Rady Gminy Szemud z dnia 17 listopada 2015 r. (kompleksowa zmiana studium obowiązującego w gminie). Po uchwaleniu studium gmina wykonała kilka jego zmian, które były ograniczone przestrzennie i obejmowały wybrane obszary gminy, gdzie konieczne było dostosowanie polityki przestrzennej gminy do zapotrzebowania inwestycyjnego pojawiającego się po studium w wersji podstawowej. Zmiany studium zostały wprowadzone Uchwałami Rady Gminy Szemud: Nr XXXVIII/489/2017 z dnia 15 grudnia 2017 r., Nr XIX/238/2020 Rady Gminy Szemud z dnia 3 sierpnia 2020 r., Nr XL/ 537 /2022 Rady Gminy Szemud z dnia 30 listopada 2022 r. i Nr LV/683/2024 Rady Gminy Szemud z dnia 29 lutego 2024 r.

Stan określający kierunki polityki przestrzennej gminy na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest jednak przejściowy. Studium utraci moc 31 grudnia 2025 r. Przesądza o tym ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688). Zgodnie z przepisami tej ustawy funkcję kierunkową w polityce przestrzennej gminy przejmie plan ogólny, który powinien zostać uchwalony do roku 2026. Po zmianach art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu rada gminy będzie uchwalać plany miejscowe po stwierdzeniu ich zgodności z ustaleniami planu ogólnego. Wprowadzone zmiany do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu w istotny sposób ograniczyły również możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy, poprzez dodanie w art. 61 pkt. 1a, określającego, że wydanie takiej decyzji jest możliwe jedynie na obszarze uzupełnienia zabudowy, wyznaczanym w planie ogólnym. Przepisy do wyznaczania tego obszaru określa **Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729)**. Zgodnie z przepisami tego Rozporządzenia, w celu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Do wyboru budynków stosuje się rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29

czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773, ze zmianami). Idąc dalej za tymi przepisami do wyznaczenia obszaru uzupełnień zabudowy można wykorzystać jedynie budynki przemysłowe o symbolu 101, budynki handlowo-usługowe o symbolu 103, budynki biurowe o symbolu 105, budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106, budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107, pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109 i budynki mieszkalne o symbolu 110. Wyznaczenie strefy następuje poprzez wskazanie obszarów ograniczonych krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków klasyfikacyjnych wymienionych powyżej i położonych w zgrupowaniach nie mniej niż 5 budynków. Zgodnie z przepisami tego Rozporządzenia do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności opisanych powyżej dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>, ograniczone z każdej strony poprowadzoną krzywą, a wewnątrz tych obszarów należy wyznaczyć krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów. Do ostatecznego wyznaczenia obszaru uzupełnień zabudowy konieczne jest odjęcie od obszarów wyznaczonych w skutek czynności opisanych powyżej obszarów znajdujących się między krzywą będącą granicą tych obszarów, a krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów. Wyznaczenie zatem obszaru uzupełnień zabudowy, z zastosowaniem cytowanych przepisów będzie ograniczać zasięg strefy, w której decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu mogą być wydawane, do obszarów podlegających procesom urbanizacyjnym i obszarom już obecnie zurbanizowanym. Zastosowanie tych przepisów znacząco ograniczy możliwość wydawania tych decyzji.

Rozporządzenie dopuszcza co prawda rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy, jeżeli wystąpią uzasadnione lokalne uwarunkowania oraz jeżeli będzie na to wskazywać polityka przestrzenna gminy. Rozszerzenie strefy może dotyczyć jedynie obszaru o powierzchni wyliczonej zgodnie ze wzorem podanym w tym Rozporządzeniu, tj.

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

Gdzie:

$P_p$  - oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy w wyniku rozszerzenia ich granic,

$P_b$  - oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych z zastosowaniem budynków klasyfikacyjnych i ograniczonych krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu tych budynków położonych w zgrupowaniach nie mniej niż 5 oraz dodaniu obszarów o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>

Pu – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób określony w Rozporządzeniu.

Dodatkowo powiększenie obszaru uzupełnienia zabudowy użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320, ze zmianami), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

Rygory umożliwiające powiększenie obszaru uzupełnienia zabudowy wskazują, że powiększenie tego obszaru będzie dotyczyć dostosowania jego zasięgu do granic działek ewidencyjnych.

Dodatkowo ustawodawca zmianami do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określił czas mocy decyzji na 5 lat (art. 64c). Po tym okresie moc prawna decyzji wygasa.

Wskazany w przepisach czas na wykonanie planu ogólnego wydaje się stosunkowo krótki. W dokumencie tym należy wyznaczyć szereg stref planistycznych (art. 13c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) i przyporządkować im odpowiednie standardy urbanistyczne. W przypadku gminy Szemud dodatkowym utrudnieniem może być konieczność wyznaczenia w planie ogólnym obszaru uzupełnienia zabudowy. Wyznaczenie tego obszaru wydaje się konieczne ze względu na kierunek prowadzenia realizacji zagospodarowania, tj. oparcia go w znacznej części na decyzjach o warunkach zabudowy. Plany miejscowe obecnie są częściową formą realizacji zagospodarowania w gminie (brak pokrycia całego obszaru gminy planami miejscowymi). Struktura przestrzenna i demograficzna gminy wykazuje jednoznacznie, że obszar na którym będą mogły być wydawane decyzje o warunkach zabudowy, ulegnie drastycznemu zmniejszeniu.

W przypadku gminy Szemud utrudnienia w wyznaczaniu stref planistycznych mogą wynikać również dla stref wielofunkcyjnych związanych z zabudową mieszkaniową i zagrodową. Zgodnie z art. 13d zmienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Do wyznaczenia tych stref w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejących zespołów zabudowy. Jeżeli suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130%

wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie tych stref planistycznych na obszarach objętych planami miejscowymi i nie wyznaczanie ich na pozostałych obszarach gminy. Biorąc pod uwagę sytuację demograficzną gminy oraz zasięg przestrzenny terenów mieszkaniowych i zagrodowych uwzględnionych w obowiązującym studium można z wysokim prawdopodobieństwem założyć, że nie wszystkie obszary wskazane w studium do rozwoju mieszkalnictwa zostaną przeniesione do planu ogólnego. Może to skutkować dużym sprzeciwem społeczeństwa gminy i tym samym trudnościami w uchwaleniu przez Radę Gminy planu ogólnego.

Zagrożenia dla gminy w tym zakresie potwierdzają przepisy ROZPORZĄDZENIA MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758). W § 3 tego rozporządzenia określono szczegółowe zasady wyznaczania i obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych planu ogólnego. Zapotrzebowanie to oblicza się wg wzoru:

$$ZAP = M_{20} - (PUM_0/P_{20})$$

gdzie:

**ZAP** - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

**M<sub>20</sub>** - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

**PUM<sub>0</sub>** - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

**P<sub>20</sub>** - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

Natomiast prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

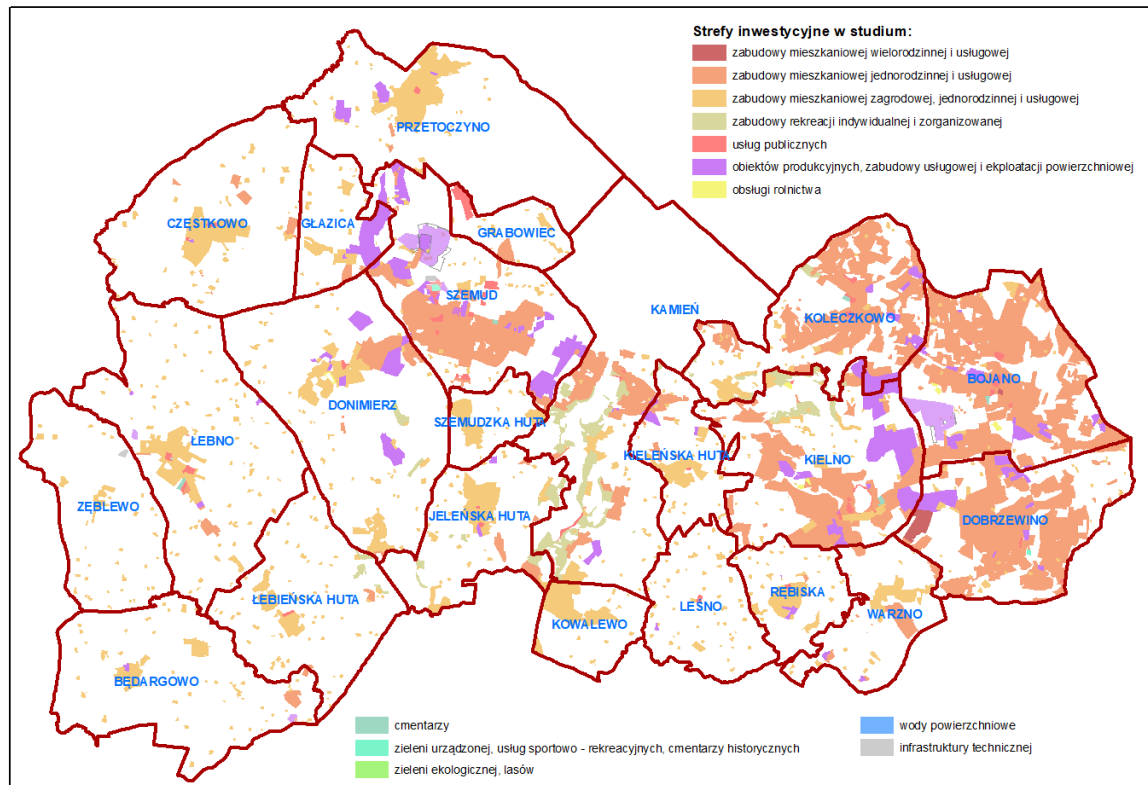
gdzie:

**P<sub>0</sub>** - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

**P<sub>-10</sub>** - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

$P_{-20}$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

Rozkład przestrzennych stref funkcjonalno – przestrzennych wg rodzajów stref funkcjonalno – rozwojowych



Wskazany powyżej układ przestrzennych można uznać za model przestrzenny gminy, określony w studium i stanowiący obecnie kierunki polityki przestrzennej w gminie w zakresie jej dalszego rozwoju przestrzennego.

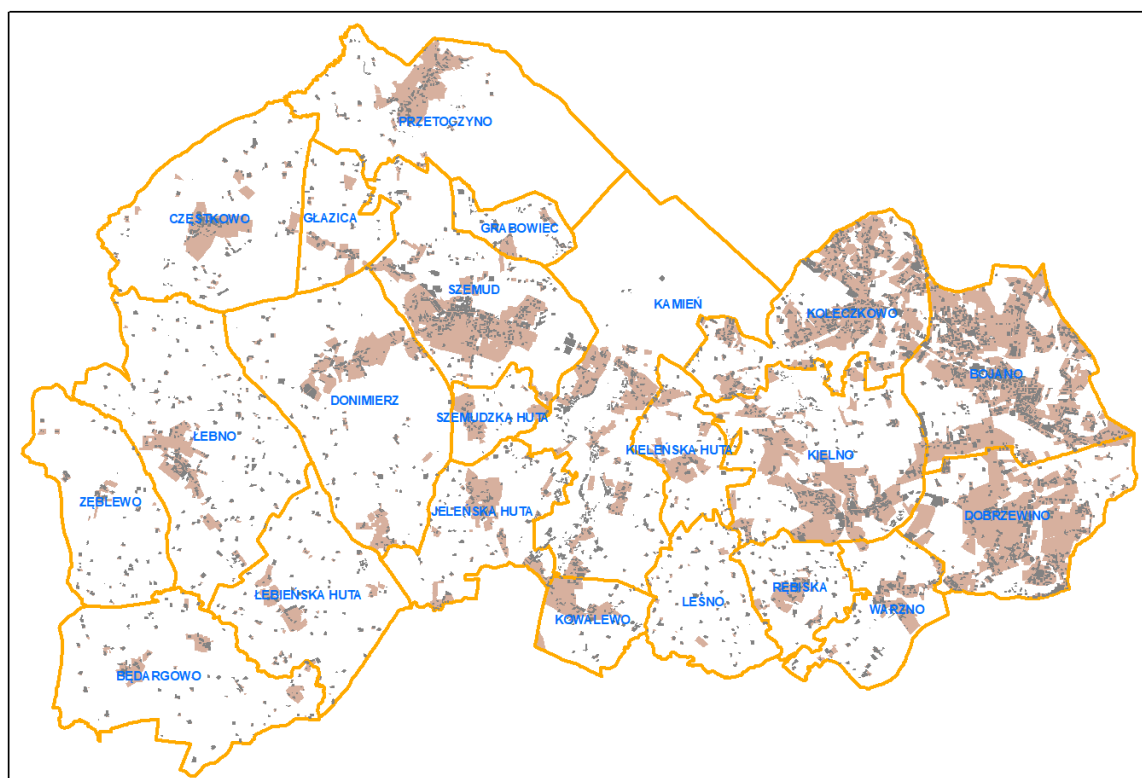
Rozkład przestrzenny inwestycyjnych stref funkcjonalno – przestrzennych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szemud wskazuje ukierunkowanie jej rozwoju przede wszystkim kierunku rozbudowy układów zabudowy mieszkaniowej w typie podmiejskim oraz również w kierunku wykształcenia zwartych układów osiedlowych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Świadczy o tym dominacja w strefowaniu docelowych układów zurbanizowanych w gminie zespołów inwestycyjnych związanych z mieszkalnictwem jednorodzinnym. W obowiązującym studium łączna powierzchnia obszarów wskazanych do rozwoju inwestycji budowlanych wynosi ok. 4060 ha , co stanowi ok. 23% ogólnej powierzchni gminy. W sumie tych obszarów strefy funkcjonalno - przestrzenne związane z zabudową mieszkaniową (strefy MU i MUR oraz w mniejszym stopniu

MWU) zajmują aż 81% ich powierzchni (ok. 3300 ha). W pozostałych funkcjach obszarów inwestycyjnych działalność gospodarcza ma udział ok 12%, a rekreacja i turystyka jedynie 3%. Pozostałe 4% stref inwestycyjnych to funkcje związane z infrastrukturą techniczną, obsługa rolnictwa i terenami publicznymi – w tym usługami publicznymi).

W strefach funkcjonalno – rozwojowych związanych z mieszkalnictwem tereny niezabudowane zajmują powierzchnię ok. 2100 ha, co wskazuje, że istniejące układy skoncentrowane zostały w studium powiększone trzykrotnie. Powierzchnia stref związanych z mieszkalnictwem, przy zastosowaniu średniej powierzchni działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej wskazywanej w planach miejscowych na 1000 m<sup>2</sup> oraz uwzględnianiu średniego wskaźnika nasycenia terenów budowlanych drogami 15%, pozwala na wydzielenie ok. 17850 działek budowlanych. Po przyjęciu do analizy wskaźnika przeciętnej liczba osób na 1 mieszkanie – 3,55 (Bank Danych Lokalnych GUS za 2023 r.) można wstępnie przyjąć, że jest to rezerwa umożliwiająca zwiększenie liczby mieszkańców gminy o ok. 65000 mieszkańców. Rezerwa ta przekracza wielokrotnie prognozę demograficzną GUS na rok 2040, która przewiduje zwiększenie mieszkańców gminy zaledwie o 3500 mieszkańców. Szacowanie maksymalnego zapotrzebowania gminy na tereny budowlane, wykonane w planie ogólnym, będzie co prawda oparte przede wszystkim na powierzchni użytkowej mieszkań na mieszkańca i dokładnej inwentaryzacji urbanistycznej, ale biorąc pod uwagę wskaźniki demograficzne dla gminy można przyjąć z wysokim prawdopodobieństwem, że analiza ta wykaże podobne zapotrzebowanie gminy na tereny mieszkaniowe. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pozwala jedynie na zwiększenie zapotrzebowania o 30% (w ogólnym spojrzeniu), co jednoznacznie wskazuje, że przeniesienie bezpośrednio stref funkcjonalno – rozwojowych wyznaczonych w studium do stref wielofunkcyjnych związanych z zabudową mieszkaniową wyznaczonych w planie ogólnym nie będzie możliwe. Przewiduje się, że zmniejszenie zasięgu tych stref w planie ogólnym może wynieść od 30-50% ich zasięgu wyznaczonego w obecnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szemud.



Rozkład przestrzennych stref funkcjonalno - przestrzennych związanych z zabudową mieszkaniową w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szemud.



Przedstawiona powyżej grafika potwierdza wcześniejsze wnioski, dotyczące zbyt dużego nacisku na rozwój funkcji mieszkaniowych wskazanych w kierunkach polityki przestrzennej gminy. Biorąc pod uwagę przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym warunkujące zasady opracowania planu ogólnego, rozporządzenia wykonawcze do tej ustawy oraz sytuację demograficzną gminy, z dużym prawdopodobieństwem można przyjąć, że strefy rozwoju funkcji mieszkalnych wyznaczone w planie ogólnym obejmą przede wszystkim obszary uzupełnienia zabudowy i rezerwy terenowe przewidziane na te cele w obowiązujących w gminie planach miejscowych. Analiza rozmieszczenia koncentracji zabudowy w wykształcających się w gminie układach przestrzennych pozwala potwierdzić postawiony wcześniej wniosek, że wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym silnie ograniczy obszar gminy, na którym możliwe będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W obszarach o w pełni wykształconej strukturze przestrzennej występujących w gminie Szemud widoczny jest wyraźny udział luk w istniejącej zabudowie oraz ciągle rozproszony charakter większości powstających w gminie układów przestrzennych.

Dodatkowe trudności w przygotowaniu planu ogólnego może stwarzać brak w gminie strategii rozwoju uwzględniającej model funkcjonalno – przestrzenny gminy. Zgodnie z treścią zmienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 13b) przy wykonaniu planu ogólnego uwzględnia się m. in. uwarunkowania rozwoju gminy wynikające z polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy. Brak strategii z wykonanym modelem funkcjonalno – przestrzennym będzie utrudniał uzasadnienie strefowania obszarów do poszczególnych kategorii wymienionych w art. 13c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Co prawda art. 13b pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu określający uwzględnienie uwarunkowań wynikających ze strategii rozwoju wchodzi w życie 1 stycznia 2026 r. i biorąc pod uwagę przepisy przejściowe do zmiany ustawy z 7 lipca 2023 r., do tego czasu wytyczne przestrzenne do strefowania planu ogólnego mogą być brane z modelu przestrzennego gminy wskazanego w obowiązującym ciągle studium. Okres obowiązywania studium może jednak powodować, że uwarunkowania rozwoju gminy w nim przedstawione nie do końca odzwierciedlają przebieganie procesów przestrzennych w trakcie wykonywania planu ogólnego. Strategia rozwoju gminy przyjęta na podstawie uchwały Nr XXXVIII/390/2013 Rady Gminy Szemud z dnia 23 maja 2013 r. w sprawie przyjęcia Strategii rozwoju społeczno-gospodarczego Gminy Szemud na lata 2013-2025 kończy wkrótce swoją karencję czasową i dodatkowo nie zawiera ona modelu przestrzennego gminy zgodnego z obecnie przyjętymi standardami i nie może być wykorzystana do sprawdzania zgodności dokumentów planistycznych w gminie z kierunkami jej rozwoju.

Na koniec analizy dotyczącej zmian w planowaniu przestrzennym gminy, należy wspomnieć, że Ustawodawca wprowadził do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nową kategorię aktu prawa miejscowego, tj. zintegrowany plan inwestycyjny. Będzie to dokument ułatwiający realizację skoncentrowanych form zagospodarowania przestrzennego wraz z zapewnieniem gminie z tego powodu dodatkowych profitów poprzez konieczność wyznaczenia, tzw. obszaru inwestycji uzupełniającej. Zasady sporządzania planu zintegrowanego określają wprowadzone do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 37ea, 37eb, 37ec, 37ed, 37ee, 37ef i 37eg. Wykonanie planu zintegrowanego jest uwarunkowane tzw. umową urbanistyczną pomiędzy inwestorem i gminą. W przypadku gminy zabezpiecza to prawidłowe wykonanie inwestycji głównej i dodatkowo korzyści dla gminy wynikającej z inwestycji uzupełniającej. Zagrożeniem dla gminy mogą być natomiast skutki prawne wynikające z umowy urbanistycznej w przypadku nie uchwalenia przez Radę Gminy tego planu.

W gminie Szemud obecnie obowiązują następujące plany miejscowego:

Lp.	Nazwa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Rady Gminy Szemud w sprawie uchwalenia planu miejscowego
1	Zmiany w Przestrzennym Planie Zagospodarowania części wsi Szemud, Koleczkowo, Bojano, Kieleńska Huta, Warzno, Dobrzewino, Jeleńska Huta, Kielno, Kamień	XXI/192/98 z dnia 17.06.1998
2	Zmiany w Przestrzennym Planie Zagospodarowania Przestrzennego części wsi: Szemud, Koleczkowo, Kamień, Bojano, Dobrzewino, Donimierz, Łebno, Rębiska, Kielno, Częstkowo, Jeleńska Huta, Warzno	X/87/1999 z dnia 12.05.1999
3	Zmiany w Przestrzennym Planie Zagospodarowania Przestrzennego części wsi: Bojano, Dobrzewino, Kamień, Kielno, Szemud, Koleczkowo, Kowalewo, Leśno, Łebno, Warzno	XXIII/195/2000 z dnia 29 września 2000 r.
4	Zmiany w Przestrzennym Planie Zagospodarowania Przestrzennego części wsi: Donimierz, Głazica, Jeleńska Huta, Kieleńska Huta, Rębiska	XXIV/199/2000 z dnia 30 listopada 2000 r.
5	Zmiany w Przestrzennym Planie Zagospodarowania Przestrzennego części wsi: Bojano, Dobrzewino	XXVII/226/2001 z dnia 29 marca 2001 r.
6	Zmiany w Przestrzennym Planie Zagospodarowania Przestrzennego części wsi: Bojano, Dobrzewino, Donimierz, Jeleńska Huta, Kamień, Kielno, Koleczkowo, Przetoczyno, Rębiska, Grabowiec, Szemud, Warzno	Nr XXXVII/336/2001 z dnia 18 grudnia 2001 r.
7	Zmiana do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dot. wsi: Będargowo, Donimierz, Jeleńska Huta, Kamień, Kielno, Koleczkowo, Kowalewo, Łebieńska Huta, Szemud	XLI/386/2002 z dnia 28.05.2002
8	Przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 Włocławek-Gdynia, wraz ze strefą ochronną fragmentu przebiegającego przez teren wsi Dobrzewino	IV/18/2002 z dnia 30 stycznia 2002 r.

9	Zmiana do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dot. wsi: Dobrzewino dz. nr 302	XLIV/370/2006 z dnia 27 lutego 2006 r.
10	Zmiana do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dot. wsi: Jeleńska Huta dz. nr 20/3	XLIV/372/2006 z dnia 27 lutego 2006 r.
11	Zmiana do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dot. wsi: Kielno dz. nr 180/4 i 181	XLIV/373/2006 z dnia 27 lutego 2006 r.
12	Miejscowy 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	Nr LVI/465/2006 z dnia 25 października 2006 r.
13	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Fragmentów wsi Warzno dz. 406/10	Nr XII/94/2007 z dnia 08 listopada 2007 r.
14	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Warzno dz. 315/14÷16	Nr XVIII/162/2008 z dnia 29 kwietnia 2008 r.
15	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Kielno dz. nr 82/20, 82/25, 82/29 i 82/35	Nr XXVII/225/2008 z dnia 27 listopada 2008 r.
16	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Szemud teren oznaczony symbolem 19.226.U	Nr XXVII/226/2008 z dnia 27 listopada 2008 r.
17	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Łebno dz. 81	Nr XXVII/227/2008 z dnia 27 listopada 2008 r.
18	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Szemud teren oznaczony symbolem 19.139.PU	Nr XXVII/228/2008 z dnia 27 listopada 2008 r.

19	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Bojano teren oznaczony symbolem 2.198MU2	Nr XXVII/229/2008 z dnia 27 listopada 2008 r.
20	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Jeleńska Huta teren oznaczony symbolami 8,6MN, 8,7MN, 8,8MN, 8,9MN	Nr XXVII/230/2008 z dnia 27 listopada 2008 r.
21	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Szemud dz. 199/32	Nr XXVII/231/2008 z dnia 27 listopada 2008 r.
22	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dot. wsi Szemud dz. 1/10	Nr XXVII/232/2008 z dnia 27 listopada 2008 r.
23	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą XXIV/199/2000 dot. wsi Jeleńska Huta dz nr 156/5-16, nr 255/2-10 i nr 166/10	Nr XXVII/233/2008 z dnia 27.11.2008 r.
24	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą XLIV/386/2002 dot. wsi Koleczkowo	XXXII/294/2009 z dnia 27.04.2009 r.
25	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	XL/356/2009 z dnia 29.09.2009 r.
26	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Głazica dz. 95/4, 95/6 i 95/7	XL/357/2009r z dnia 29.09.2009 r.
27	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dot. wsi Głazica dz. 93/3, 93/4, 93/8, 93/9, 93/10, 93/11 i 94	XL/358/2009r z dnia 29.09.2009 r.
28	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Kamień dz. 322/27 i 322/29	Nr XLIV/411/2010 z dnia 28.01.2010 r.

29	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Kielno dz.1/44, 2/2, 2/3	Nr XLIV/412/2010 z dnia 28.01.2010 r.
30	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Kielno dz. 461	Nr XLIV/413/2010 z dnia 28.01.2010 r.
31	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Kamień dz. 492	Nr XLIV/414/2010 z dnia 28.01.2010 r.
32	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Koleczkowo dz. 146/10	Nr XLIV/415/2010 z dnia 28.01.2010 r.
33	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Koleczkowo 493, 216/4	Nr XLIV/416/2010 z dnia 28.01.2010 r.
34	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Kamień dz. 218/14	Nr XLIV/417/2010 z dnia 28.01.2010 r.
35	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Koleczkowo dz. 244/23	Nr XLIV/418/2010 z dnia 28.01.2010 r.
36	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Koleczkowo dz. 321/28	Nr XLIV/419/2010 z dnia 28.01.2010 r.
37	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Koleczkowo dz. 405/1	Nr XLIV/420/2010 z dnia 28.01.2010 r.
38	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XXIII/195/2000 dot. wsi Koleczkowo dz. 474/17	Nr XLIV/422/2010 z dnia 28.01.2010 r.
39	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Kielno dz. 147/2 i 148	Nr LII/497/2010 z dnia 08.07.2010 r.
40	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Szemud dz. 471	Nr LII/41/2011 z dnia 30.03.2011 r.

41	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	Nr LII/42/2011 z dnia 30.03.2011 r.
42	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Szemud dz. 27/8	Nr LII/43/2011 z dnia 30.03.2011 r.
43	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XVII/191/96 dot. wsi Grabowiec 6, 83 i 84	Nr XII/100/2011 z dnia 15.09.2011
44	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Przetoczyno dz. nr 181/21, 181/22, 181/23, 360/2, Bojano dz. nr 45, 35/58, Częstkowo dz. nr 101/21, Kielno dz. nr 119, 125/18, 695/3, Koleczkowo dz. nr 410/59, Dobrzewino dz. nr 262/9, 262/13, 262/19	Nr XII/101/2011 z dnia 15.09.2011 r.
45	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego fragmentów wsi Głazica dz. nr 32/1 i wsi Koleczkowo dz. nr 31 i 32/2	Nr XII/102/2011 z dnia 15.09.2011 r.
46	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dot fragmentów wsi Częstkowo dz. nr 34, 83/22. 107, 109/2, 340, 13/1, 354/6	Nr XII/103/2011 z dnia 15.09.2011 r.
47	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Szemud dz. nr 14/4.	Nr XXIII/216/2012 z dnia 16.05.2012 r.
48	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego fragmentu wsi Będargowo dz nr 63/3	Nr XXVIII/250/2012 z dnia 31 sierpnia 2012 r.
49	Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Dobrzewino dz. nr 203/7, 202/2÷6 oraz 224/6 i cz. 319	Nr XXXII/313/2012 z dnia 27.12.2012 r.
50	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego	Nr XXXVIII/383/2013 z

	fragmentu wsi Szemud dz. 850/3	dnia 23.05.2013 r.
51	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego fragmentu wsi Szemud cz. dz. nr 459/1	Nr XXXVIII/381/2013 z dnia 23.05.2013 r.
52	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Szemud dz. nr 477/7	XLII.439.2013 z dnia 30.08.2013 r.
53	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot wsi Szemud dz. 810/1÷5, 810/7, 810/8, 810/10 i 18/1 i Donimierz dz. nr 174/26 i 508/9	Nr XLII.440.2013 z dnia 30.08.2013 r.
54	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot wsi Dobrzewino (tereny oznaczone symbolami 01.MN,RM - 02.MN,RM, 01.MN - 08.MN, 01.MU1, 01.MU2, 01.U1 - 03.U1, 01.ZL, 01.ZKE, 01.R - 02.R, 01.PU, 01.KDD-03.KDD,01.KDW-04.KDW)	Nr XLII.441.2013 z dnia 30.08.2013 r.
55	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Koleczkowo dz. nr 319/18	Nr XLII.443.2013 z dnia 30.08.2013 r.
56	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Częstkowo dz. nr 144/2	Nr XLII.444.2013 z dnia 30.08.2013 r.
57	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Bojano dz. nr 172/2, 173/10, 173/12÷14, 174/3÷7, 174/10, 539/1÷5 cz. dz. 173/4, 173/5, 173/9, 173/11., 14/12, 14/11, 17/25, cz. 17/26, cz. dz. 402/11, cz. dz. 268, 79/4÷11	Nr XLII.445.2013 z dnia 30.08.2013 r.
58	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot.	Nr XLII.446.2013 z dnia 30.08.2013 r.



	wsi Kamień dz.339/4	
59	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Przetoczyno dz. nr 217/3	Nr XLVI/463/2013 z dnia 29.10.2013 r.
60	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Kielno dz. nr 30/20 – 30/25	Nr XLVI/464/2013 z dnia 29.10.2013 r.
61	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Kamień dz. nr 353/5 – 353/9	Nr XLVI/466/2013 z dnia 29.10.2013 r.
62	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Przetoczyno dz. nr 410	Nr XLVI/467/2013 z dnia 29.10.2013 r.
63	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. miejscowości Karczemki dz. nr 345/2, cz. 356/4, cz. 356/5	Nr XLVI/468/2013 z dnia 29.10.2013 r.
64	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Łebieńska Huta dz. nr 66/42, 66/43, 66/44	Nr LIII/519/2014 z dnia 27 lutego 2014 r.
65	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Donimierz cz. dz. 347 348, 349	Nr LIII/520/2014 z dnia 27 lutego 2014 r.
66	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Bojano dz. 26/1, 7/19, 8/39 cz 7/21, 407/5, cz. 407/50, 402/12	Nr LIII/521/2014 z dnia 27 lutego 2014 r.
67	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot.	Nr LIII/522/2014 z dnia 27 lutego 2014 r.

	<p>wsi Bojano dz. nr 412/16, 410/2, 410/51, 411/1, 411/2, 411/6, 411/9, 411/10, 411/11, 27/1, 27/22, cz. 33/12 cz. 27/88</p>	
68	<p>Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Koleczkowo dz. nr 263/6-10</p>	<p>Nr LIII/524/2014 z dnia 27 lutego 2014 r.</p>
69	<p>Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Dobrzewino dz. nr 121/4 – likwidacja strefy ograniczeń wokół cmentarza</p>	<p>Nr LIII/525/2014 z dnia 27 lutego 2014 r.</p>
70	<p>Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Bojano dz. nr 37/47, 393/28 213, 210</p>	<p>Nr LIV/537/2014 z dnia 27 marca 2014 r.</p>
71	<p>Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi wsi Bojano dz. nr 549 i 20/51, Dobrzewino cz. dz nr 287/2, Przetoczyno dz. nr cz 203 81/2 i 80/3</p>	<p>Nr LX/646/2014 z dnia 13 listopada 2014 r.</p>
72	<p>Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr X/87/99 z dnia 12.05.1999 dot. wsi Łebno dz. nr 242/27</p>	<p>Nr LX/647/2014 z dnia 13 listopada 2014 r.</p>
73	<p>Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą XXIII/195/2000 z dnia 29.09.2000 dot. wsi Koleczkowo dz. nr dz. 513/1 i 513/2</p>	<p>Nr LX/648/2014 z dnia 13 listopada 2014 r.</p>
74	<p>Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. fragmentów wsi Szemud dz. nr 772/8, Donimierz 354 i 362, 410/2 i 410/3, Bojano, dz. nr 362/10, 46/11, 47/5 47/6 537, Jeleńska Huta 193/39-193/41, Warzno dz. nr 163/34, Dobrzewino dz. nr 131/3, 337/1 i 337/2</p>	<p>Nr LX/649/2014 z dnia 13 listopada 2014 r.</p>

75	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi si Szemud cz dz. 852 i 854 i Kamień cz dz. nr 436	Nr III/13/2014 z dnia 30 grudnia 2014 r.
76	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Kielno dz 70/2 i 71/4 i Szemud dz nr 197, 198/4 i 198/5	Nr V/43/2015 z dnia 27 lutego 2015 r.
77	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Bojano dz 193 i 194 Dobrzewino dz nr 193/3 i 193/7	Nr X/107/2015 z dnia 10 lutego 2015 r.
78	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dot. fragmentu wsi Szemud	Nr XX/240/2016 z dnia 30 czerwca 2016 r.
79	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Dobrzewino, Głazica, Jeleńska Huta, Kamień, Przetoczyno, Warzno, gmina Szemud	XXXIII/441/2017 z dnia 30 sierpnia 2017 r.
80	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Kielno, gmina Szemud	Nr XLI/504/2018 z dnia 16 marca 2018 r.
81	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Koleczkowo, gmina Szemud	Nr XLI/505/2018 z dnia 16 marca 2018 r.
82	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Będargowo, gmina Szemud	Nr XLI/506/2018 z dnia 16 marca 2018 r.
83	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Szemud, gmina Szemud	Nr XLIII/535/2018 z dnia 30 maja 2018 r.
84	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Donimierz, gmina Szemud	Nr XLIII/536/2018 z dnia 30 maja 2018 r.
85	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Bojano, gmina Szemud	Nr XLIII/537/2018 z dnia 30 maja 2018 r.

86	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Przetoczyno, gmina Szemud	Nr XLIII/538/2018 z dnia 30 maja 2018 r.
87	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Kielno i Szemud, gmina Szemud	Nr II/17/2018 z dnia 5 grudnia 2018 r.
88	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów geodezyjnych Bojano, Kielno i Szemud, gmina Szemud, Obszary A, B, C, D, E, F, G	Nr II/19/2018 z dnia 5 grudnia 2018 r.
89	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Szemud, gmina Szemud	Nr III/29/2018 z dnia 20 grudnia 2018 r.
90	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Dobrzewino, gmina Szemud	Nr V/74/2019 z dnia 29 marca 2019 r.
91	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Bojano, gmina Szemud	Nr V/75/2019 z dnia 29 marca 2019 r.
92	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów geodezyjnych Dobrzewino, Kamień, Kielno, Koleczkowo, Przetoczyno, Szemud, gmina Szemud	Nr V/76/2019 z dnia 29 marca 2019 r.
93	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Głazica, gmina Szemud	Nr IX/100/2019 z dnia 28 czerwca 2019 r.
94	Zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Bojano, Kielno, Warzno, Przetoczyno, gm. Szemud, Obszar B, C, D	Nr XVI/199/2020 z dnia 21 marca 2020 r.
95	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla	Nr XVI/201/2020 z dnia

	fragmentów obrębu geodezyjnego Jeleńska Huta, Kamień, Koleczkowo i Szemud, gmina Szemud – Obszar A, C, D	21 marca 2020 r.
96	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Bojano, Dobrzewino, Kamień, gmina Szemud	Nr XVI/202/2020 z dnia 21 marca 2020 r.
97	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Bojano gmina Szemud	Nr XXI/295/2020 z dnia 11 grudnia 2020 r.
98	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Jeleńska Huta, Kamień, Kielno i Kieleńska Huta, gmina Szemud, Obszar A, B, C	Nr XXI/296/2020 z dnia 11 grudnia 2020 r.
99	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Bojano, gmina Szemud	Nr XXI/297/2020 z dnia 11 grudnia 2020 r.
100	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu Szemud, gmina Szemud	Nr XXV/363/2021 z dnia 15 lipca 2021 r.
101	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Dobrzewino, gmina Szemud	Nr XXV/364/2021 z dnia 15 lipca 2021 r.
102	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Bojano, Dobrzewino, Koleczkowo, Kielno, Szemud, gmina Szemud	Nr XXV/365/2021 z dnia 15 lipca 2021 r.
103	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu Bojano, Częstkowo, Dobrzewino, Kielno, Koleczkowo, Przetoczyno, Rębiska, Szemud, gmina Szemud, obszar A, B, C, D, E, F, G i J	Nr XL/533/2022 z dnia 30 listopada 2022 r.
104	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla	Nr XL/534/2022 z dnia

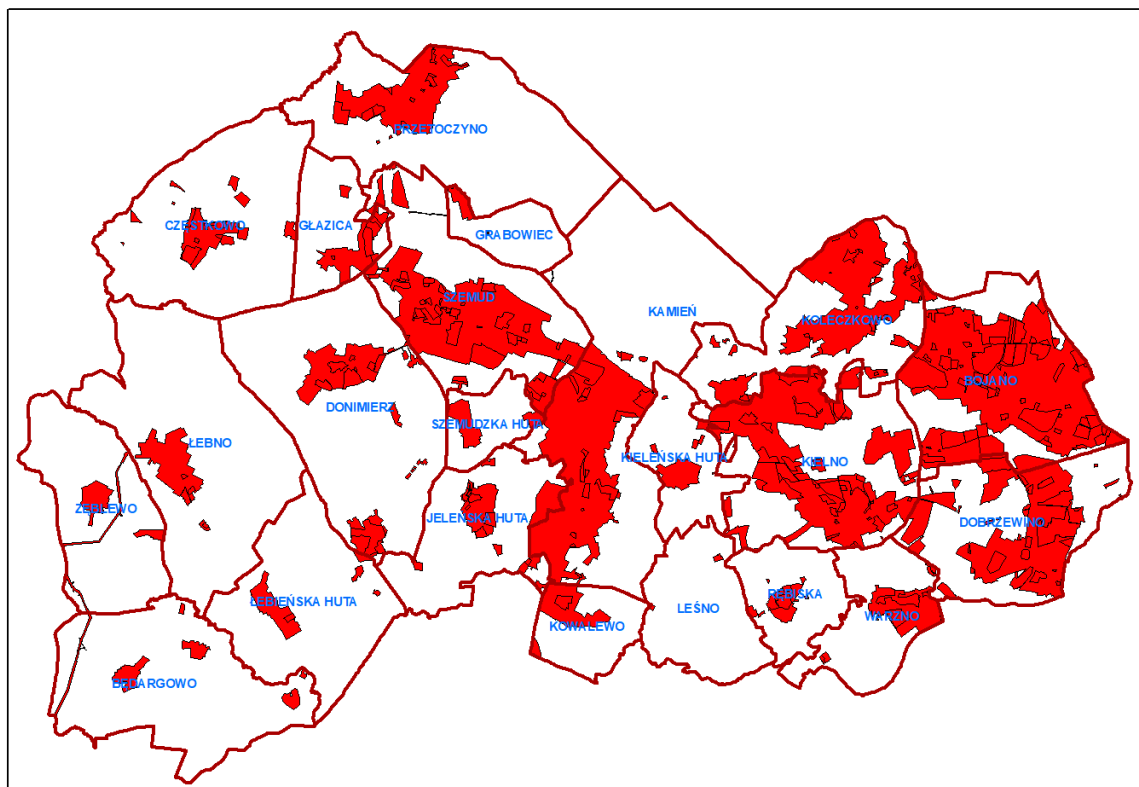
	fragmentów obrębu Bojano, Częstkowo, Dobrzewino, Kielno, Koleczkowo, Przetoczyno, Rębiska, Szemud, gmina Szemud, obszar I	30 listopada 2022 r.
105	zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Bojano, Dobrzewino, Donimierz, Szemud, gmina Szemud, Obszary A, B, C, D, E1, E2, F, G, H	Nr XL/536/2022 z dnia 30 listopada 2022 r.
106	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębów geodezyjnych: Zęblewo i Będargowo, gmina Szemud	Nr LI/637/2023 z dnia 10 listopada 2023 r.
107	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Jeleńska Huta, Kamień, Kielno i Kieleńska Huta, gmina Szemud, Obszary D1, D2	Nr LV/679/2024 z dnia 29 lutego 2024 r.
108	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Częstkowo, gmina Szemud	Nr LV/680/2024 z dnia 29 lutego 2024 r.
109	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Bojano, Częstkowo, Dobrzewino, Donimierz, Jeleńska Huta, Kamień, Kielno, Koleczkowo, Łebno i Szemud, gmina Szemud	Nr LV/681/2024 z dnia 29 lutego 2024 r.
110	Miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Kielno, gmina Szemud	Nr LV/682/2024 z dnia 29 lutego 2024 r.
111	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu Bojano, Kamień, Kowalewo, Rębiska i Szemud, gmina Szemud	Nr LVII/717/2024 z dnia 29 kwietnia 2024 r.

Obecnie obowiązujące planu miejscowe w gminie Szemud zajmują powierzchnię 4270 ha, co stanowi ok. 24% ogólnej powierzchni gminy. W ogólnej powierzchni planów miejscowych aż 75% zajmuje Miejscowy 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 (ok 3200 ha). Plan ten obejmuje główne układy zurbanizowane gminy i stanowi podstawę realizacji zagospodarowania przestrzennego gminy w projektowanym poszerzeniu tych układów lub wręcz wykształceniu nowych. Pozostałe plany miejscowe obowiązujące w gminie obejmują mniejsze powierzchnie, zwykle od kilku do kilkudziesięciu ha oraz również pojedyncze działki lub zespoły kilku działek. Ich powierzchnia i rozkład przestrzenny wskazuje, że stanowią one realizację indywidualnych wniosków inwestorskich na terenach, na których nie jest możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów (brak istniejącego sąsiedztwa) lub dotyczą zmiany ustaleń planów miejscowych kolidujących z zamierzeniami inwestorskimi osób zgłaszających te wnioski.

Stosunkowo niski udział powierzchni gminy objętej planami miejscowymi potwierdza, że realizacja zagospodarowania przestrzennego w gminie odbywa się dwutorowo poprzez wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wykonania ustaleń planów miejscowych. Udział powierzchni gminy objętej planami miejscowymi może wskazywać również, że dominująca formą realizacji zagospodarowania przestrzennego w gminie na terenach znajdujących się poza najlepiej wykształconymi układami urbanistycznymi są decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów. Sytuacja ta pozwala na wysnucie wniosku, że gmina koncertuje swoje działania inwestycyjne w obrębach. Bojano, Koleczkowo, Dobrzewino Kielno i Kamień oraz Szemud (będącym centrum administracyjnym gminy), podlegających najsilniejszej presji inwestycyjnej. Rozwój zagospodarowania w tych obszarach jest warunkowany ochroną wykształconych układów przestrzennych i rozbudową tych układów w sposób usystematyzowany, z uwzględnieniem jednolitego standardu architektoniczno – przestrzennego umocowanego w planach miejscowych. Na pozostałym obszarze gminy rozwój zagospodarowania przestrzennego jest natomiast realizowany na zasadach uwzględniania bieżącego zapotrzebowania osób zainteresowanych, bez szczególnych ograniczeń w rozpraszaniu zabudowy poza wykształcone układy urbanistyczne. Sposób prowadzenia polityki przestrzennej gminy ma uzasadnienie w jej wiejskim charakterze, może jednak nieść ryzyko ograniczenia zasięgu terenów inwestycyjnych po opracowaniu przez gminę planu ogólnego.

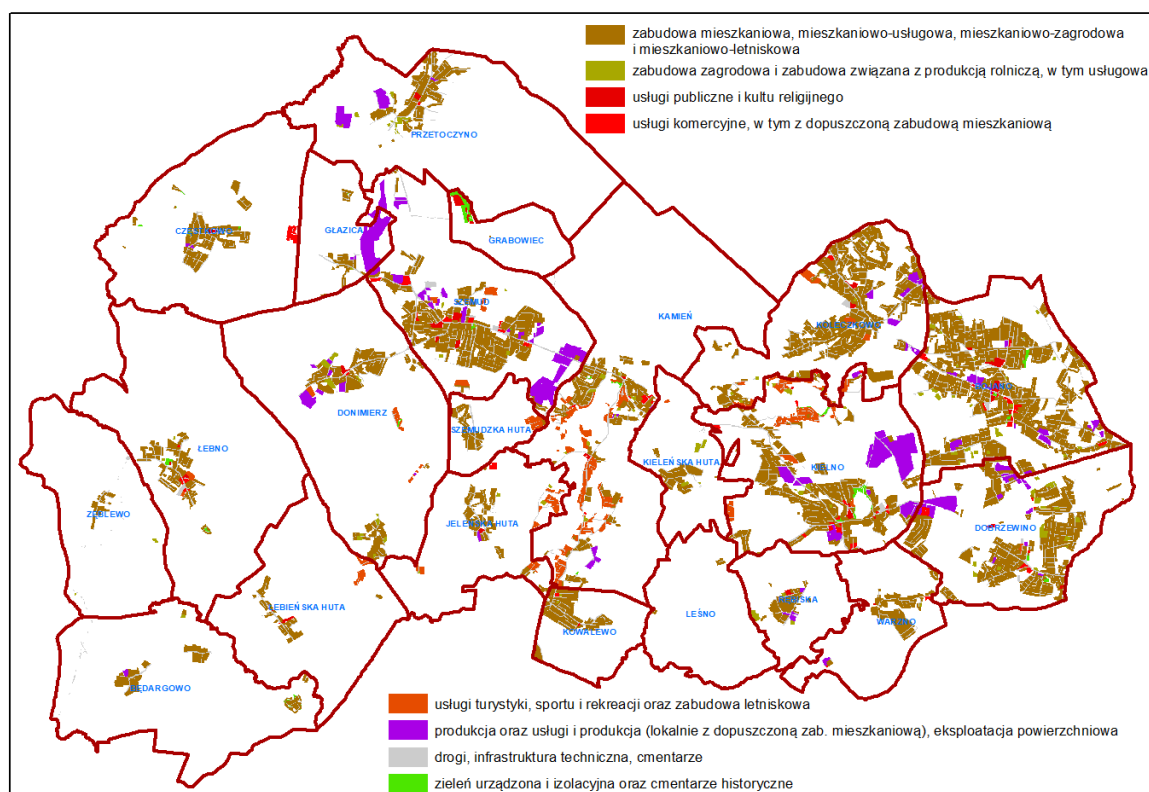
## Rozkład przestrzennych obowiązujących planów miejscowych w gminie Szemud



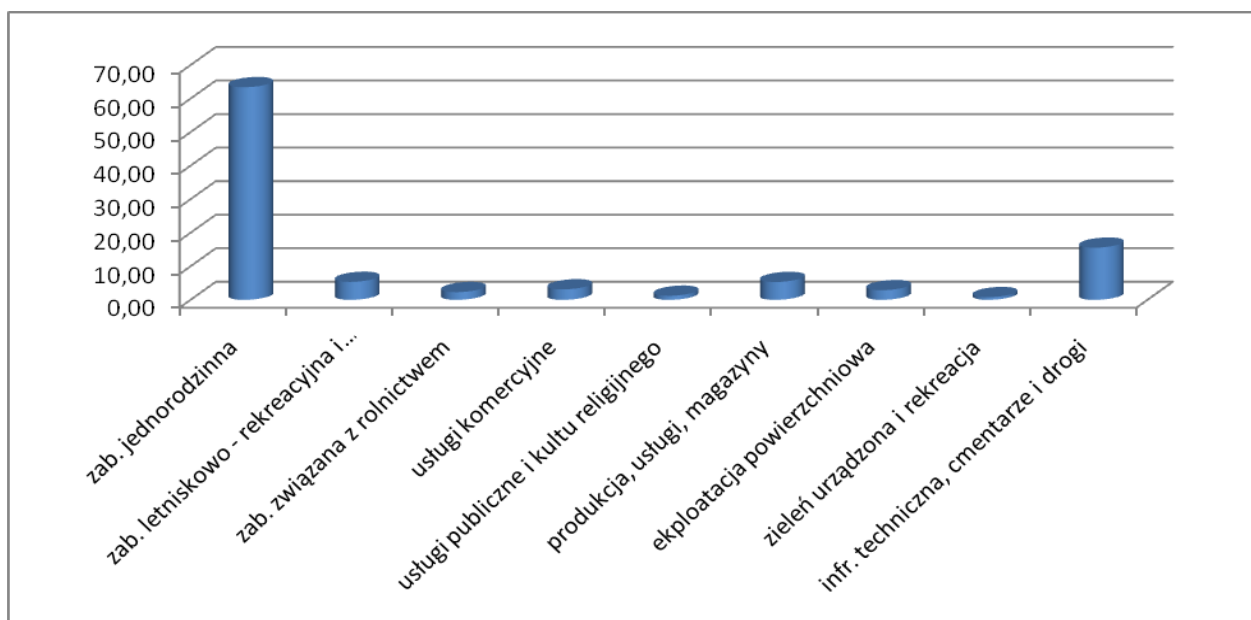
W obowiązujących planach miejscowych tereny inwestycyjne zajmują powierzchnię ok. 2780 ha, co stanowi 65% ogólnej powierzchni gminy objętej obowiązującymi planami miejscowymi. Pozostałe tereny stanowią grunty rolne, lasy, zieleń krajobrazową i wody powierzchniowe. Udział terenów inwestycyjnych w ogólnej powierzchni planów miejscowych wskazuje, że gmina podejmuje działania na rzecz ograniczenia rozpraszania zabudowy i ochrony krajobrazu gminy.



## Przeznaczenie terenów inwestycyjnych w obowiązujących planach miejscowych.



## Procentowy rozkład funkcji przeznaczenia terenów inwestycyjnych w obowiązujących planach miejscowych.



Analiza przyjętego w planach miejscowych przeznaczenia terenów inwestycyjnych wskazuje, że podstawowym kierunkiem rozwoju gminy jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Tereny przeznaczone na funkcje takiej zabudowy, w tym wielofunkcyjnej z zabudową usługową, zajmują aż 63,41% powierzchni wszystkich terenów inwestycyjnych wyznaczonych w planach miejscowych.

Pozostałe funkcje inwestycyjne związane z komercyjną działalnością inwestycyjną zajmują zaledwie 19% ogólnej powierzchni terenów inwestycyjnych. Wydaje się, że jest to zbyt niski udział w stosunku do terenów przewidzianych do rozwoju funkcji mieszkaniowych. Sfera rozwoju aktywności gospodarczej, tj. usług komercyjnych oraz działalności produkcyjno – usługowo – magazynowej w planach miejscowych zajmuje jedynie 8,46% wszystkich terenów inwestycyjnych (w tym usługi komercyjne 3,13%). Ograniczony rozwój strefy gospodarczej gminy może być czynnikiem hamującym jej rozwój oraz może znacząco ograniczać dochody własne gminy. Niski udział terenów aktywności gospodarczej powoduje, że mieszkańcy gminy pracę zawodową prowadzą poza jej granicami. Skutkiem tego jest również wykorzystywanie do zapewnienia codziennych potrzeb usług lokalizowanych poza jej granicami, co znacząco ogranicza rozwój przedsiębiorczości na jej terenie. W rozkładzie funkcyjnym terenów inwestycyjnych w planach miejscowych widoczny jest również bardzo niski udział terenów związanych z turystyką i rekreacją (jedynie 5,36% wszystkich terenów inwestycyjnych). Może to wskazywać na niewystarczające wykorzystanie potencjału przyrodniczo – krajobrazowego gminy. Analiza rozkładu funkcyjnego terenów inwestycyjnych w planach miejscowych wskazuje jednoznacznie, że gmina odchodzi od rolniczego charakteru. Powierzchnia gruntów przewidzianych na cele rozwoju zabudowy zagrodowej i innych form zagospodarowania związanego z produkcją rolniczą wynosi jedynie 2,3% terenów inwestycyjnych. W części planów miejscowych, co prawda w ramach zabudowy mieszkaniowej jest również dopuszczona do realizacji zabudowa zagrodowa, ale tą formę dopuszczeń należy uznać za ustalenia mające jedynie umożliwić ewentualne utrzymanie funkcjonalne istniejących siedlisk rolniczych. Struktura funkcjonalna terenów inwestycyjnych w planach miejscowych potwierdza, że głównym kierunkiem rozwoju gminy jest zabudowa mieszkaniowa w typie podmiejskim o obniżonej intensywności zabudowy. Gmina nie podejmuje działań na rzecz intensyfikacji form zabudowy mieszkaniowej. W obowiązujących planach miejscowych nie rezerwuje się terenów do rozwoju zabudowy wielorodzinnej, a główną formą zabudowy jednorodzinnej jest zabudowa wolnostojąca na działkach o powierzchni 1000 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia terenów przewidzianych w planach miejscowych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi ok. 1765 ha, z czego 622 ha obecnie są już zabudowane. Rezerwa na rzecz rozwoju nowych terenów mieszkaniowych wyznaczona w planach miejscowych wynosi zatem 1143 ha, co po odjęciu rezerw terenowych na rzecz dróg i infrastruktury technicznej (15% terenów przewidzianych na cele budowlane) daje możliwość wydzielenia ok. 9700 działek budowlanych. Przy zastosowaniu wskaźnika przeciętnej liczba osób na 1 mieszkanie (GUS 2023) jest to rezerwa przewidziana na ok. 34500 mieszkańców. Rezerwa ta powoduje, że z wysokim prawdopodobieństwem, w planie ogólnym nie

będzie możliwe powiększenie zasięgu terenów związanych z mieszkalnictwem poza zasięg tych terenów wskazany w obowiązujących planach miejscowych. Cytowana wcześniej prognoza GUS na 2040 r. przewiduje zwiększenie liczby mieszkańców gminy zaledwie o 3500 mieszkańców. Prognoza ta powoduje, że nawet w przypadku wyodrębnienia z terenów mieszkaniowych innych funkcji dopuszczonych w ustaleniach planów miejscowych (np. usług, rekreacji indywidualnej) wskazana w planach miejscowych rezerwa na rozwój zabudowy mieszkaniowej przekracza jej zapotrzebowanie na tereny budowlane).

Analiza typów przeznaczenia terenów w planach miejscowych wykazuje również zbyt małą powierzchnie terenów przewidzianych do rozwoju usług publicznych (łącznie z usługami kultu religijnego stanowią one zaledwie 1,22% wszystkich terenów inwestycyjnych) oraz zbyt małą powierzchnię terenów zieleni urządzonej i usług sportu i rekreacji (0,81% wszystkich terenów inwestycyjnych). Ograniczony rozwój terenów użyteczności publicznej nie ma odzwierciedlenia w kierunkach polityki przestrzennej gminy, które mają skutkować znaczącym wzrostem liczby mieszkańców gminy. Wzrost populacji gminy w sposób wynikający z planów miejscowych docelowo będzie skutkował brakiem zabezpieczenia mieszkańców gminy w ogólnodostępne usługi publiczne.

Powierzchnia terenów przeznaczonych w planach miejscowych na cele infrastruktury technicznej, dróg i cmentarzy wynosi 15,56% terenów inwestycyjnych i nie odbiega od średniego wskaźnika stosowanego w planowaniu przestrzennym, gdzie udział procentowy takich terenów, niezbędnych do prawidłowego uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną, powinien wynosić od 15% do 20%. Analiza form przeznaczenia terenów w planach miejscowych wskazuje jednak, że gmina nie planuje rezerw terenowych na rzecz rozwoju energetyki odnawialnej OZE (np. fotowoltaika).

W podsumowaniu analizy funkcyjnej terenów inwestycyjnych wyznaczonych w planach miejscowych należy zauważyć, że oparcie rozwoju gminy poprzez jednokierunkowe procesy inwestycyjne może stwarzać zagrożenia dla jej rozwoju. W przypadku rozwoju demograficznego gminy zgodnie ze scenariuszem przedstawianym przez GUS rezerwy terenowe przewidziane w planach miejscowych na cele mieszkaniowe mogą pozostać niewykorzystane. Jednocześnie zmiana prognozy demograficznej przewidzianej przez GUS wymagałaby zdecydowanego zwiększenia planach miejscowych terenów przewidzianych na cele rozwoju działalności gospodarczej, co umożliwiłoby trwalsze związanie lokalnej społeczności z gminą. Rozwój strefy gospodarczej gminy powodowałby jednocześnie wzrost zapotrzebowania jej mieszkańców na usługi podstawowe, służące zabezpieczeniu codziennych potrzeb mieszkańców. Powiązanie ze sobą miejsc zamieszkania i pracy znacząco utrwaliłoby strukturę społeczną gminy (wykluczenie konieczności zabezpieczenia przez mieszkańców swoich potrzeb

poza granicami gminy). Czynnikiem negatywnym wynikającym z przeprowadzonej analizy to również znaczne rozproszenie terenów inwestycyjnych, co skutkuje powstawaniem układów przestrzennych izolowanych od siebie. Nasilenie zjawiska może wpłynąć niekorzystnie na przestrzeń gminy oraz zwiększyć koszty gminy związane z uzbrojeniem tych terenów w infrastrukturę techniczną i społeczną.

Wniosek nasuwający się z analizy jednoznacznie to również zanik funkcji rolniczej gminy. Rozwój zagospodarowania nie dotyczy rozwoju zabudowy związanej z rolnictwem. Rezerwy terenowe w planach miejscowych na ten cel są sporadyczne i w zasadzie niewidoczne w ogólnym zestawieniu terenów inwestycyjnych wskazanych w planach miejscowych. Utrzymywanie realizacji zagospodarowania przestrzennego w ten sposób doprowadzi w dłuższej perspektywie czasowej do przekształcenia się gminy w strukturę przestrzenną związaną wyłącznie z funkcją podmiejską aglomeracji trójmiejskiej. Wnioskiem dodatkowym wynikającym z analizy jest również wyraźnie widoczne zmniejszone zainteresowanie funkcją przyrodniczo – krajobrazową gminy – mała powierzchnia terenów rezerwowanych w planach miejscowych na te cele. Może to wskazywać na zbyt małe zaangażowanie gminy w rozwój tych funkcji lub wejście jej w fazę przekształcania się w formę gmin podmiejskich, które pomimo wysokich walorów krajobrazowych nie są objęte zainteresowaniem inwestycyjnym innym niż przeznaczone na pobyt stały lub związanym z działalnością gospodarczą.

Obecnie gmina Szemud prowadzi nowe procedury planistyczne dotyczące sporządzania planów miejscowych. Są to:

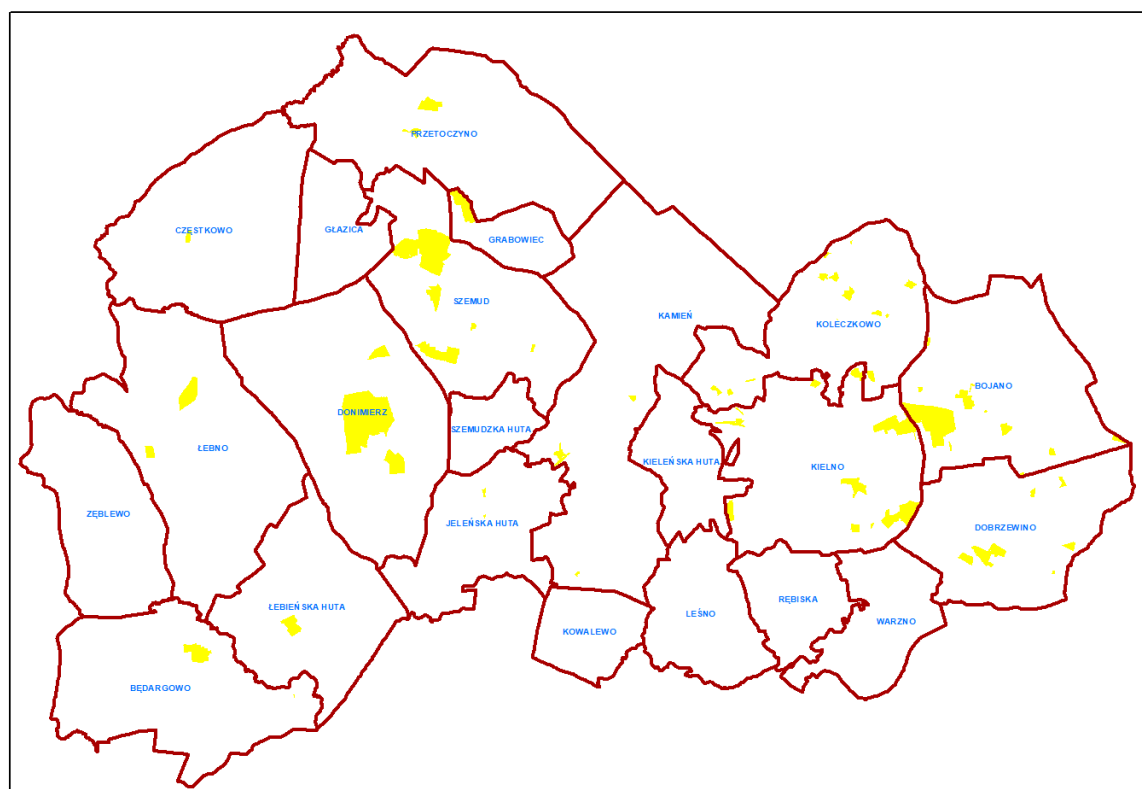
Lp.	Nazwa planu
1.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Bojano i Kielno, gmina Szemud. (Uchwała Nr IV/26/2024 Rady Gminy Szemud z dnia 27 czerwca 2024 r.) – podjęta została uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego
2.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Bojano, Dobrzewino, Donimierz, Kielno, Koleczkowo i Łbieńska Huta, gmina Szemud. (Uchwała Nr LVII/718/2024 Rady Gminy Szemud z dnia 29 kwietnia 2024 r.) podjęta została uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego
3.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów geodezyjnych Będargowo, Bojano, Jeleńska Huta, Kamień, Koleczkowo i Szemud, gmina Szemud (Uchwała Nr XLVI/597/2023 Rady Gminy Szemud z dnia 22 czerwca 2023 r.) – projekt znajduje się w fazie wstępnych konsultacji społecznych,

	przeprowadzanych przed skierowaniem do uzgodnień i opiniowania
4.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Donimierz i Szemud, gmina Szemud (Uchwała Nr XLVI/596/2023 Rady Gminy Szemud z dnia 22 czerwca 2023 r.) – projekt znajduje się w fazie wstępnych konsultacji społecznych, przeprowadzanych przed skierowaniem do uzgodnień i opiniowania
5.	miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Dobrzewino i Przetoczyno, gmina Szemud (Uchwała Nr XXXIX/515/2022 Rady Gminy Szemud z dnia 4 listopada 2022 r.) – projekt znajduje się w fazie uzgodnień i opiniowania
6.	miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Donimierz i Łebno gmina Szemud (Uchwała Nr XXXVII/501/2022 Rady Gminy Szemud z dnia 21 lipca 2022 r.) – projekt przygotowany do uzgodnień i opiniowania, rozpoczęcie tej czynności uzależnione od zgodności planowanych zamierzeń inwestycyjnych z kierunkami polityki przestrzennej gminy wyrażonej w studium
7.	zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Będargowo, Dobrzewino, Koleczkowo, gmina Szemud (Uchwała XXXV/489/2022 Rady Gminy Szemud z dnia 24 czerwca 2022 r.) – projekt znajduje się w fazie uzgodnień i opiniowania
8.	zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Bojano, Częstkowo, Dobrzewino, Jeleńska Huta, Kielno, Koleczkowo i Szemud, gmina Szemud (Uchwała Nr XXXIII/465/2022 Rady Gminy Szemud z dnia 29 marca 2022 r.) – projekt znajduje się w fazie uzgodnień i opiniowania
9.	zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Bojano i Koleczkowo, gmina Szemud (Uchwała Nr XXVII/416/2021 Rady Gminy Szemud z dnia 28 października 2021 r.) – projekt znajduje się w fazie uzgodnień i opiniowania
10.	zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Bojano i Kielno, gmina Szemud Uchwała (Nr XXVI/397/2021 Rady Gminy Szemud z dnia 30 września 2021 r.) – projekt przygotowany do uzgodnień i opiniowania, rozpoczęcie tej czynności uzależnione od zgodności planowanych zamierzeń inwestycyjnych z kierunkami polityki przestrzennej gminy wyrażonej w studium
11.	zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla

	fragmentów obrębu geodezyjnego Dobrzewino, Kamień, Kielno, Szemud, gmina Szemud (Uchwała Nr XXVI/395/2021 Rady Gminy Szemud z dnia 30 września 2021 r.) – projekt znajduje się w fazie uzgodnień i opiniowania
12.	zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Bojano, Koleczkowo, gmina Szemud (Uchwała Nr XXV/369/2021 Rady Gminy Szemud z dnia 15 lipca 2021 r.) – projekt przygotowany do uzgodnień i opiniowania, rozpoczęcie tej czynności uzależnione od zgodności planowanych zamierzeń inwestycyjnych z kierunkami polityki przestrzennej gminy wyrażonej w studium
13.	zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Bojano, Dobrzewino, Kamień, Kielno, Koleczkowo, Łebno, Przetoczyno, gmina Szemud (Uchwała Nr XXV/367/2021 Rady Gminy Szemud z dnia 15 lipca 2021 r.) – projekt znajduje się w fazie uzgodnień i opiniowania
14.	zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Grabowiec, gmina Szemud (Uchwała Nr XXV/366/2021 Rady Gminy Szemud z dnia 15 lipca 2021 r.) – projekt znajduje się w fazie uzgodnień i opiniowania
15.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Bojano i Szemud, gmina Szemud (Uchwała Nr XXIII/321/2021 Rady Gminy Szemud z dnia 31 marca 2021 r.) – projekt po fazie uzgodnień i opiniowania, oczekuje na decyzję dotyczącą zasadności podjęcia dalszych prac planistycznych, w skutek uzgodnień i zamierzeń inwestycyjnych właścicieli gruntów
16.	zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Bojano, Dobrzewino i Kielno, gmina Szemud (Uchwała Nr XIX/239/2020 Rady Gminy Szemud z dnia 3 sierpnia 2020 r.) – projekt po fazie uzgodnień i opiniowania, oczekuje na decyzję dotyczącą zasadności podjęcia dalszych prac planistycznych, w skutek uzgodnień i zamierzeń inwestycyjnych właścicieli gruntów
17.	zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Kamień, Kielno i Szemud, gmina Szemud Obszar A (Uchwała Nr XIX/237/2020 Rady Gminy Szemud z dnia 3 sierpnia 2020 r.) – projekt po fazie uzgodnień i opiniowania, oczekuje na decyzję dotyczącą zasadności podjęcia dalszych prac planistycznych, w skutek uzgodnień i zamierzeń inwestycyjnych właścicieli gruntów

Prowadzone procedury planistyczne obejmują łącznie ok. 414 ha. Zgodnie z poniższym schematem są to procedury rozproszone po całym obszarze gminy. Duża liczba prowadzonych procedur oraz ich znaczna powierzchnia niesie ryzyko, że zakończenie ich prowadzenia nie będzie możliwe do czasu wygaśnięcia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szemud, tj. końca 2025 r. W tym przypadku dokończenie procedury planistycznej będzie możliwe jedynie przy zachowaniu zgodności z planem ogólnym (w rozumieniu art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Biorąc pod uwagę możliwości szacunku maksymalnego zapotrzebowania gminy na zabudowę mieszkaniową, można założyć z wysokim prawdopodobieństwem, że nie wszystkie prowadzone procedury planistyczne mogłyby zostać zakończone przy zachowaniu tej zgodności. Delimitacja przestrzenna studium wskazuje, że znaczna część prowadzonych procedur nad sporządzeniem planów miejscowych jest związana z powiększeniem zasięgu terenów mieszkaniowych.

#### Rozkład przestrzenny uchwał dotyczących przystąpienia do sporządzania planów miejscowych



## **II. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz.1130) oraz innymi przepisami prawa**

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wykonuje się na podstawie przepisów Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz.1130). Szeroki zakres planu miejscowego powoduje, że oprócz przepisów cytowanej ustawy na jego ustalenia, ma wpływ również szereg innych ustaw regulujących warunki zagospodarowania terenów określone w ustaleniach planu. Odwołania do innych przepisów prawa wynikają zarówno z regulacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również delegacji wynikających z innych przepisów. Regulacje te dotyczą zarówno warunków zagospodarowania działek położonych w granicach planu miejscowego, jak również ograniczeń, zakazów i nakazów wynikających z przepisów odrębnych ustanowionych dla obszarów i obiektów podlegających ochronie lub obszarów stanowiących zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi i mienia. Ustawy mające wpływ na ustalenia planu to m. in.: ustawa prawo budowlane, ustawa o gospodarce nieruchomościami, ustawa prawo ochrony środowiska, ustawa o ochronie przyrody, ustawa prawo wodne, ustawa prawo geologiczne i górnicze, ustawa o drogach publicznych, ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawa o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, ustawa o rewitalizacji.

Przepisy ustaw wymienionych powyżej mają wpływ bezpośredni na przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez zmiany wprowadzane do ustawy lub pośredni poprzez konieczność zachowania zgodności planu miejscowego z przepisami tych ustaw.

Zakres planu miejscowego jest regulowany bezpośrednio art. 15 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz.1130).

Przepisy określone w ust. 2 tego artykułu określają, że w planie miejscowym określa się obowiązkowo:



*(W wymienionych poniżej przepisach kolorem czerwonym oznaczono zmiany wprowadzone do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688).)*

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) *zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;*
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

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

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Idąc dalej za przepisami art. 15 ustawy w planie miejscowym w zależności od potrzeb określa się;

1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

3a) ~~granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;~~

4) ~~granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;~~

4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

4b) ~~granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;~~

5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

6) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

7) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;

8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

9) (uchylony)

10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Oprócz wyżej wymienionych wymagań dotyczących ustaleń planów miejscowych dodatkowe regulacje dotyczą konieczności wykonania uzasadnienia do planu miejscowego (art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4, tj.

**art. 1 ust. 2** - nakaz uwzględnienia w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- potrzeby zrównoważonego rozwoju
- walorów architektonicznych i krajobrazowych;
- wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411);
- walorów ekonomicznych przestrzeni;
- prawa własności;
- potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeb interesu publicznego;
- potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;**
- zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,
- **potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska,**
- **potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.**

**art. 1 ust. 3** – przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określeniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, organ sporządzający planów miejscowy waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

**art. 1 ust. 4** – w przypadku sytuowania nowej zabudowy, nakaz uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, **walorów przyrodniczych przestrzeni**, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
  - a. na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno--przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b. na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania,

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Obowiązujące w gminie plany miejscowe przeszły regulowane przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym etapy procedury planistycznej (art. 17). Zakończenie jej przebiegu uchwałami Rady Gminy Szemud wskazuje, że w stanie prawnym w chwili prowadzenia procedury planistycznej uzyskały one wymagane uzgodnienia potwierdzające spełnienie warunków wynikających z przepisów odrębnych. Po uchwaleniu planu Wojewoda Pomorski podejmuje działania mające ocenić zgodność przyjmowanych planów z przepisami prawa. W przypadku ich naruszenia Wojewoda stosuje rozstrzygnięcia nadzorcze eliminujące z obiegu prawnego całe uchwały lub jedynie ich części. W przypadku planów miejscowych obowiązujących w gminie Szemud Wojewoda Pomorski nie podejmował czynności nadzorczych. Można zatem przyjąć, że ustalenia planów miejscowych obowiązujących w gminie Szemud zachowują zgodność z przepisami prawa obowiązującymi w momencie ich uchwalenia.

Znaczna ilość planów miejscowych obowiązujących w gminie oraz długi okres wchodzenia ich ustaleń w życie od 1998 r. do 2024 r. powoduje, że część ich ustaleń nie zachowuje pełnej zgodności z obecnie obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie uwzględnia wszystkich delegacji prawnych do niej wskazanych w przepisach prawa. Uwaga ta nie dotyczy planów miejscowych uchwalanych w okresie ostatnich 5 lat. Te plany zachowują w zasadzie pełną zgodność z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązującymi obecnie. Wyjątek stanowią jedynie przepisy wprowadzone w zeszłym roku odnoszące się do definicji wskaźników urbanistycznych wprowadzonych do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. wysokości zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy czy udziału powierzchni zabudowy.

Stosowanie praktyczne tych wskaźników jest jednak możliwe, ponieważ uchwały te uwzględniają odpowiednie definicje i dlatego nie przewiduje się utrudnień w realizacji zagospodarowania przestrzennego na ich podstawie. W uchwałach starszych rozbieżności pomiędzy ich treścią a obecnie obowiązującymi przepisami prawa są większe. Główne różnice dotyczą przede wszystkim braku zastosowania wszystkich wymaganych obecnie wskaźników i parametrów urbanistycznych, definicji użytych w uchwałach, które nie mają pełnego osadzenia w obecnie obowiązujących przepisach prawa oraz braku uwzględnienia wszystkich delegacji prawnych do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązujących obecnie, np. braku ustaleń w zakresie miejsc do parkowania dla osób o szczególnych potrzebach, braku kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, czy nieodpowiadające obecnie obowiązującym przepisom ustawy o gospodarce nieruchomościami określenie parametrów działek podlegających parcelacji na podstawie ustaleń planu miejscowego (szczególnie delegacji prawnych do planu miejscowego dotyczących procedur scalania i podziału nieruchomości oraz podziału nieruchomości). W starszych planach widoczne są również naruszenia techniki prawodawczej poprzez warunkowanie wykonania planu miejscowego dodatkowymi procedurami administracyjnymi, np. warunkowania zagospodarowania terenów dodatkową zgodą organów administracji publicznej, czy wprowadzania ustaleń nieokreślających ściśle warunków zagospodarowania terenów.

Wskazane powyżej różnice wynikają ze zmienionych przepisów prawa od czasu wejścia w życie ich ustaleń. Zgodnie z **Art. 67. ust. 1** ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) dotychczasowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują moc na danym obszarze do dnia wejścia w życie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na tym obszarze i mogą być zmieniane. Przepisy te jednoznacznie wskazują, że nie ma podstawy prawnej do podejmowania działań na rzecz zmiany planów miejscowych obowiązujących w gminie Szemud bez dodatkowych istotnych przyczyn. Ustalenia planów obowiązujących obecnie umożliwiają realizację zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zmiany wprowadzone do systemu planowania przestrzennego na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) nie powodują szczególnie istotnych zmian zakresu planu miejscowego. Zmiany te zostały zaznaczone kolorem czerwonym w powyżej opisanych przepisach określających umocowany prawnie zakres planu miejscowego. Wprowadzone zmiany do obowiązującego zakresu planu miejscowego odnoszą się głównie do wskaźników i parametrów urbanistycznych, a w pozostałej części, w tym

uzasadnieniu mają one przede wszystkim funkcję uzupełniającą. Najistotniejsze zmiany dotyczą samego trybu uchwalania planu miejscowego, tj. Rada Gminy podejmując uchwałę o planie miejscowym po wygaśnięciu studium stwierdza jego zgodność z planem ogólnym (art. 20 ust. 1) i nie rozstrzyga o sposobie nieuwzględnionych uwag (stanowią one raport do uzasadnienia - art. 17 pkt. 14). Dodatkowo zmiany w art. 17 dotyczą organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego.

W przeprowadzonej zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawodawca wyeliminował także obowiązujące dotychczas zasady sporządzania planu dla obszarów szczególnych, tj. granic terenów pod budowę urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW i ich strefy ochronnej (z przeniesieniem przepisów dotyczących instalacji odnawialnych źródeł energii do art. 14). Zmiany ustawy utrzymały natomiast sposób szczególnego postępowania z wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi, tj. plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlu wielkopowierzchniowego sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej w wyniku realizacji tego obiektu (art. 15 ust. 2a). Ustawodawca dodał również do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym szczególny tryb sporządzania planu miejscowego dla cmentarza lub powiększenia cmentarza istniejącego, dodając w art. 15 ust. 2b, w treści: „Plan miejscowy przewidujący lokalizację nowego lub rozszerzenie istniejącego cmentarza sporządza się co najmniej dla obszaru obejmującego strefę ochronną, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza.”

Wpływ innych ustaw na tryb sporządzenia planu miejscowego i zakres jego ustaleń jest realizowany głównie w formie delegacji prawnych do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz konieczności zachowania zgodności planu miejscowego z przepisami odrębnymi, np. dotyczącymi ochrony obiektów zabytkowych, obszarów prawnie chronionych ze względu na walory przyrodnicze czy krajobrazowe, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, złóż surowców mineralnych czy ograniczeń dla zagospodarowania terenów wynikających z bezpieczeństwa mienia i zdrowia ludzi. Zachowanie zgodności planu miejscowego z tymi przepisami jest badane na etapie uzgodnienia i opiniowania projektu planu w procedurze planistycznej i później przez nadzór Wojewody.

### **III. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szemud z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) oraz innymi przepisami prawa.**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szemud spełnia kryteria wskazane dla tego dokumentu w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązujących na dzień podjęcia uchwały je przyjmującej, wraz z korektami wprowadzanymi do niego w wyniku kolejnych zmian. Zachowanie zgodności studium z przepisami prawa potwierdza tok czynności nadzorczych Wojewody Pomorskiego po podjęciu uchwał w prawie zatwierdzenia studium i jego zmian. Brak zastrzeżeń kierowanych do studium nie budzi wątpliwości o jego zgodności z przepisami prawa.

Prowadzone obecnie w gminie Szemud zmiany studium powinny być uchwalone w bieżącym roku. W innym przypadku sporządzenie planu miejscowego wykonywanego przy zachowaniu zgodności z nim, do czasu wygaśnięcia studium będzie trudne. Dodatkowo procedura dokończenia zmiany studium będzie możliwa o ile projekt studium dla wymienionych działek został przekazany do uzgodnień i opiniowania przed wejściem w życie zmian ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (24 wrzesień 2023 r.). Zgodnie z art. 65 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest możliwa do prowadzenia, o ile:

- przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektu zmiany studium,
- zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju w rozumieniu ustawy z dnia 6 lipca 2001 r. o zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju (Dz. U. z 2018 r. poz. 1235) lub działalności, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2a ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r. poz. 1290).



Biorąc pod uwagę cytowane przepisy ewentualna kompleksowa korekta polityki przestrzennej gminy określonej w studium nie jest już jednak możliwa.

Funkcję kierunkową przy sporządzaniu planów miejscowych po wygaśnięciu studium przejmie plan ogólny, który powinien być opracowany do 1 stycznia 2026 r. Tryb sporządzania planu ogólnego i jego zakres regulują przepisy art. 13a do 13m ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 13a tej ustawy w planie ogólnym uwzględnia się obowiązkowo strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne oraz można określić obszary uzupełnienia zabudowy i obszary zabudowy śródmiejskiej, które uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stanowią one podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dopuszcza się wyznaczenie następujących stref planistycznych:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- 4) strefa usługowa;
- 5) strefa handlu wielkopowierzchniowego;
- 6) strefa gospodarcza;
- 7) strefa produkcji rolniczej;
- 8) strefa infrastrukturalna;
- 9) strefa zieleni i rekreacji;
- 10) strefa cmentarzy;
- 11) strefa górnictwa;
- 12) strefa otwarta;
- 13) strefa komunikacyjna.

Wydzielenie stref mieszkaniowych podlega dodatkowym obostrzeniom, np. w przepisach określono, że suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Dodatkowo dla tych stref wskazano, że przypadku gdy na obszarach objętych planami miejscowymi suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości

zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych na tych obszarach oraz nie dopuszcza się ich wyznaczenia na pozostałych obszarach gminy. Ograniczenia te istotnie wpłyną na strefowanie obszarów funkcjonalnych w gminie Szemud, poprzez ograniczenie zasięgu przestrzennego stref inwestycyjnych związanych z zabudową mieszkaniową. Inne istotne ograniczenia w strefowaniu funkcji w planie ogólnym mogą wynikać, w przypadku zastosowania do jego konstrukcji przepisów określonych w 13f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odnoszących się do gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej:

- dostępu do szkoły podstawowej, tj. odległości działki ewidencyjnej 3000 m poza miastami,
- dostępu do obszarów zieleni publicznej, tj. odległości działki ewidencyjnej 1500 m od obszarów zieleni publicznej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 3,0 ha i 3000 m od obszaru zieleni publicznej o powierzchni nie mniejszej niż 20 ha.

Zgodnie z treścią ust. 4 w tym artykule w przypadku ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego można wyznaczyć teren o przeznaczeniu umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej, jeżeli każda działka ewidencyjna na tym terenie spełnia gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej poprzez dostęp do obiektów infrastruktury społecznej oraz drogi dojazdu istniejące w dniu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub możliwe do realizacji na podstawie tego lub innego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wskazują obowiązku określenia tych standardów, a jedynie dopuszczają taką możliwość, dlatego w przypadku gminy Szemud korzystniejsze by było nie wyznaczanie ich i pozostawienie decyzji o konieczności wyznaczenia terenów publicznych w sporządzanych planach miejscowych o ile wystąpi takie zapotrzebowanie. Brak możliwości ścisłego określenia kolejności zagospodarowywanie się terenów przewidzianych w planach miejscowych na cele mieszkaniowe i terminu zakończenia procesów inwestycyjnych, przy jednoczesnym wyznaczeniu w planie ogólnym gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, mogłoby powodować blokadę inwestycyjną terenów mieszkaniowych oraz wyznaczenie nieuzasadnionych rezerw terenowych na cele publiczne.

Ze względu ograniczony zasięg pokrycia obszaru gminy planami miejscowymi konieczne będzie również wyznaczenie obszaru uzupełnień. Rygory prawne określające zasady wyznaczenia tego obszaru znacząco ograniczą zasięg terenów,

na których będą mogły być wydawane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Złożoność przepisów prawa dotyczących planu ogólnego oraz skomplikowany układ uwarunkowań przestrzennych dla gminy Szemud wskazuje na pilną potrzebę podjęcia działań umożliwiających opracowanie tego dokumentu.

#### **IV. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szemud i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z innymi dokumentami strategicznymi**

Podstawowym dokumentem strategicznym określającym obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w gminie Szemud, jest Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego (Uchwała nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r. – Dz. U. Woj. Pomorskiego z 2017 r., poz. 603). Zadania stanowiące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym dla gmin wynikające z tego dokumentu zostały zawarte załączniku nr 1. Planu - Wykaz zadań, części B - INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, UWZGLĘDNIONE W DOKUMENTACH PRZYJĘTYCH PRZEZ SEJM RP, RADĘ MINISTRÓW, WŁAŚCIWEGO MINISTRA I SEJMIK WOJEWÓDZTWA. W wykazie tym gmina Szemud nie jest wskazana. Mogą ja obejmować zadania wskazane wykazie dla powiatu wejherowskiego, tj. budowa drogi S6 Lębork - Obwodnica Trójmiasta, budowa linii dwutorowej 400 kV Żarnowiec - Gdańsk Przyjaźń i budowa gazociągu DN 700 Szczecin - Gdańsk. Zgodnie z Planem gmina Szemud objęta jest zadaniami związanymi z kształtowaniem a ponadregionalnych i regionalnych tras rowerowych – międzyregionalnej nr 15 (Trasa Pałaców i Zamków) i regionalnych nr 111 i 141. Plan przewiduje również dla gminy udział w rozwoju regionalnej i ponadregionalnej sieci drogowej, koncentrujący się na budowie i modernizacji dróg w dostosowaniu do parametrów funkcjonalno-technicznych i standardów bezpieczeństwa ruchu drogowego – zadania dla drogi wojewódzkiej nr 224 redukujących uciążliwość w obszarach zabudowy. W Planie dla gminy Szemud zalecono dokonanie analizy celowości i podjęcie kierunkowej decyzji w sprawie wprowadzenia transportu szynowego wraz z węzłami integracyjnymi lub

przystankami zintegrowanymi do obsługi terenów o silnej presji suburbanizacyjnej dla budowy trasy lekkiego transportu szynowego na odcinku: linia kolejowa nr 201 - Gdynia Chwarzno-Wiczlino - Bojano - Koleczkowo - Szemud - Luzino.

Dokumenty planistyczne obowiązujące w gminie nie powodują naruszeń dla zadań wynikających dla gminy z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Dokumentem strategicznymi określającym dalszy rozwój gminy w wymiarze lokalnym jest strategia rozwoju. Obecnie w mieście nie obowiązuje strategia rozwoju. Najistotniejszym elementem strategii dla procesu kształtowania zagospodarowania przestrzennego w gminie jest model struktury przestrzennej. Po wygaśnięciu przepisów przejściowych określonych w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) będzie on uwzględniany jako uwarunkowanie przy sporządzaniu planu ogólnego (art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz będzie on wymagany w celu uwzględnienia polityki przestrzennej gminy przy sporządzaniu planu miejscowego (art.15 tej samej ustawy). W strategii rozwoju wykonanej dla gminy Szemud elementy tego modelu nie są uwzględnione. Ogólne cele rozwoju wyodrębnione w tym dokumencie są oparte na analizie SWOT i bardzo ogólnie odnoszą się do rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy. Cele rozwoju gminy przedstawione w strategii nie spełniają aktualnych wytycznych Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej dotyczących modelowania struktury przestrzennej gminy, szczególnie w zakresie wyznaczenia stref funkcjonalno - przestrzennych. Korzystanie zatem ze strategii przy określaniu uwarunkowań do planu ogólnego i planów miejscowych będzie utrudnione, przy badaniu zgodności tych dokumentów ze strategią gminy.

Wniosek powyższy wskazuje na konieczność uwzględnienia modelu przestrzennego gminy w procesie realizacji nowej strategii rozwoju.

## V. Ocena zgodności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Obowiązujące w gminie plany miejscowe wykonane po uchwaleniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szemud zachowują zgodność z polityką przestrzenną gminy w nim zawartą. Potwierdza to tok nadzorczy Wojewody Pomorskiego przeprowadzony po ich uchwaleniu. Analiza ustaleń tych planów nie wykazuje naruszeń studium przez ich ustalenia. Plany miejscowe uchwalone przed przyjęciem studium obowiązującego i jego zmian w części naruszają zasady polityki przestrzennej gminy określone w studium. Nie powoduje to wady prawnej w ich realizacji ponieważ uwzględniały one zasady kształtowania polityki przestrzennej gminy obowiązujące w momencie wejścia ich w życie. W obecnym stanie prawnym nie ma uzasadnienia podejmowanie działań na rzecz doprowadzenia pełnej zgodności planów miejscowych obowiązujących w gminie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – termin wygaśnięcia studium określony w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na koniec 2025 r.

Zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjętą ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) w art. 32 ust. 1 odnosi obecnie badanie zgodności planów miejscowych w stosunku do planu ogólnego. Należy zatem zwrócić uwagę, że przy kolejnych edycjach niniejszej analizy badanie zgodności obowiązujących planów miejscowych będzie odbywać się w stosunku do ustaleń planu ogólnego. Ewentualne powstanie braku zgodności planów miejscowych uchwalonych w gminie z planem ogólnym po jego opracowaniu jest znikome ze względu na przepisy art. 13d ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie wprowadzono zasadę, że przy strefowaniu obszarów związanych z mieszkalnictwem w planie ogólnym w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Funkcja mieszkaniowa najczęściej powoduje naruszenia dokumentów kierunkowych przy opracowywaniu planów miejscowych. System prawny przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, że również tereny o innych funkcjach określone w planach miejscowych, będą mogły być przeniesione do planu ogólnego. Korekta strefowania obszaru gminy w planie ogólnym inna niż wskazana w planach

miejscowych będzie wykonywana prawdopodobnie jedynie w przypadkach uzasadnionych wnioskami właścicieli gruntów i zmianami przeznaczenia terenów wynikającymi z przepisów odrębnych ograniczających warunki zagospodarowania terenów lub zmianą zapotrzebowania gminy w zakresie rozbudowy systemu komunikacji drogowej. Biorąc pod uwagę powyższe można przyjąć, że po wejściu w życie planu ogólnego nadal będzie zachowana zasada pełnej zgodności ustaleń planów miejscowych obowiązujących w gminie z dokumentami określającymi docelowe kierunki jej rozwoju.

## **VI. Ocena stopnia realizacji ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.**

### **1. Bilans terenów ujętych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

Stopień realizacji studium można rozpatrywać w kontekście wykorzystania polityki przestrzennej gminy poprzez realizację jej w obowiązujących planach miejscowych. Zgodnie z informacjami zawartymi w poprzednich rozdziałach analiza obszar gminy objęty jest planami miejscowymi w ok 24%. Udział ten można zatem przyjąć za stopień wykonania studium.

Stopień realizacji planów miejscowych przedstawiono natomiast w poniższym zestawieniu tabelarycznym, określając bilans wykorzystania terenów przewidzianych w nich na cele budowlane. W bilansie przyjęto metodę badania udziału terenów zainwestowanych tj. zakwalifikowanych w ewidencji gruntów do kategorii gruntów B, Bi, Bp, Ba, Bz i Br oraz późniejszego sprawdzenia użytkowania gruntów przy wykorzystaniu zdjęć lotniczych i kategorii ewidencyjnej budynków w stosunku do przeznaczeniem terenów przyjętych w planach miejscowych innych niż rolnicze, leśne oraz związane z zielenią nieurządzoną oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

Lp.	Przeznaczenie terenów w planach miejscowych	Powierzchnia terenów przeznaczonych w m.p.z.p. na cele inwestycyjne (w ha), za wyjątkiem gruntów przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej i dróg	Procent terenów zagospodarowanych (inwestycyjnych) zgodnie z przyjętym w planach przeznaczeniem (w %)
1	Zmiany w Przestrzennym Planie Zagospodarowania części wsi Szemud, Koleczkowo, Bojano, Kieleńska Huta, Warzno, Dobrzewino, Jeleńska Huta, Kielno, Kamień	1,42	52
2	Zmiany w Przestrzennym Planie Zagospodarowania Przestrzennego części wsi: Szemud, Koleczkowo, Kamień, Bojano, Dobrzewino, Donimierz, Łebno, Rębiska, Kielno, Częstkowo, Jeleńska Huta, Warzno	8,54	24
3	Zmiany w Przestrzennym Planie Zagospodarowania Przestrzennego części wsi: Bojano, Dobrzewino, Kamień, Kielno, Szemud, Koleczkowo, Kowalewo, Leśno, Łebno, Warzno	20,41	14
4	Zmiany w Przestrzennym Planie Zagospodarowania Przestrzennego części wsi: Donimierz, Głazica, Jeleńska Huta, Kieleńska Huta, Rębiska	9,38	19
5	Zmiany w Przestrzennym Planie Zagospodarowania Przestrzennego części wsi: Bojano, Dobrzewino	0,35	100
6	Zmiany w Przestrzennym Planie Zagospodarowania Przestrzennego części wsi: Bojano, Dobrzewino, Donimierz, Jeleńska Huta, Kamień, Kielno, Koleczkowo, Przetoczyno, Rębiska, Grabowiec, Szemud, Warzno	2,01	72
7	Zmiana do Miejscowego Planu	17,80	40

	Zagospodarowania Przestrzennego dot. wsi: Będargowo, Donimierz, Jeleńska Huta, Kamień, Kielno, Koleczkowo, Kowalewo, Łebieńska Huta, Szemud		
8	Przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 Włocławek-Gdynia, wraz ze strefą ochronną fragmentu przebiegającego przez teren wsi Dobrzewino	nie dotyczy	nie dotyczy
9	Zmiana do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dot. wsi: Dobrzewino dz. nr 302	4,34	100
10	Zmiana do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dot. wsi: Jeleńska Huta dz. nr 20/3	2,13	37
11	Zmiana do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dot. wsi: Kielno dz. nr 180/4 i 181	7,67	43
12	Miejscowy 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	1481,37	48
13	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Fragmentów wsi Warzno dz. 406/10	1,68	52
14	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Warzno dz. 315/14÷16	8,56	46
15	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Kielno dz. nr 82/20, 82/25, 82/29 i 82/35	0,37	95
16	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Szemud teren oznaczony symbolem 19.226.U	0,70	60



17	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Łebno dz. 81	0,58	24
18	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Szemud teren oznaczony symbolem 19.139.PU	0,89	100
19	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Bojano teren oznaczony symbolem 2.198MU2	0,66	83
20	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Jeleńska Huta teren oznaczony symbolami 8,6MN, 8,7MN, 8,8MN, 8,9MN	3,28	55
21	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Szemud dz. 199/32	0,39	0
22	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dot. wsi Szemud dz. 1/10	1,20	15
23	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą XXIV/199/2000 dot. wsi Jeleńska Huta dz nr 156/5-16, nr 255/2-10 i nr 166/10	2,02	39
24	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą XLIV/386/2002 dot. wsi Koleczkowo	0,35	100
25	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	7,67	100
26	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Głazica dz. 95/4, 95/6 i 95/7	4,57	40
27	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dot. wsi Głazica dz. 93/3, 93/4,	3,85	100

	93/8, 93/9, 93/10, 93/11 i 94		
28	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Kamień dz. 322/27 i 322/29	0,48	58
29	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Kielno dz.1/44, 2/2, 2/3	0,16	0
30	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Kielno dz. 461	0,36	0
31	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Kamień dz. 492	0,24	100
32	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Koleczkowo dz. 146/10	0,16	0
33	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Koleczkowo 493, 216/4	0,24	100
34	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Kamień dz. 218/14	0,49	0
35	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Koleczkowo dz. 244/23	0,07	0
36	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Koleczkowo dz. 321/28	0,36	0
37	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Koleczkowo dz. 405/1	0,10	0
38	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XXIII/195/2000 dot. wsi Koleczkowo dz. 474/17	0,22	50

39	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Kielno dz. 147/2 i 148	0,99	100
40	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Szemud dz. 471	2,62	100
41	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	6,26	0
42	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Szemud dz. 27/8	1,90	0
43	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XVII/191/96 dot. wsi Grabowiec 6, 83 i 84	11,98	15
44	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Przetoczyno dz. nr 181/21, 181/22, 181/23, 360/2, Bojano dz. nr 45, 35/58, Częstkowo dz. nr 101/21, Kielno dz. nr 119, 125/18, 695/3, Koleczkowo dz. nr 410/59, Dobrzewino dz. nr 262/9, 262/13, 262/19	7,68	29
45	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego fragmentów wsi Głazica dz. nr 32/1 i wsi Koleczkowo dz. nr 31 i 32/2	4,36	0
46	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dot. fragmentów wsi Częstkowo dz. nr 34, 83/22, 107, 109/2, 340, 13/1, 354/6	17,23	3
47	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Szemud dz. nr 14/4.	0,79	100
48	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego	6,67	9

	fragmentu wsi Będargowo dz nr 63/3		
49	Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Dobrzewino dz. nr 203/7, 202/2÷6 oraz 224/6 i cz. 319	24,65	8
50	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego fragmentu wsi Szemud dz. 850/3	0,56	0
51	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego fragmentu wsi Szemud cz. dz. nr 459/1	2,53	100
52	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Szemud dz. nr 477/7	0,37	100
53	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot wsi Szemud dz. 810/1÷5, 810/7, 810/8, 810/10 i 18/1 i Donimierz dz. nr 174/26 i 508/9	2,17	59
54	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot wsi Dobrzewino (tereny oznaczone symbolami 01.MN,RM - 02.MN,RM, 01.MN - 08.MN, 01.MU1, 01.MU2, 01.U1 - 03.U1, 01.ZL, 01.ZKE, 01.R - 02.R, 01.PU, 01.KDD-03.KDD,01.KDW-04.KDW)	23,27	13
55	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Koleczkowo dz. nr 319/18	0,40	100
56	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Częstkowo dz. nr 144/2	0,50	18
57	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot.	14,66	26

	<p>wsie Bojano dz. nr 172/2, 173/10, 173/12÷14, 174/3÷7, 174/10, 539/1÷5 cz. dz. 173/4, 173/5, 173/9, 173/11, 14/12, 14/11, 17/25, cz. 17/26, cz. dz. 402/11, cz. dz. 268, 79/4÷11</p>		
58	<p>Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Kamień dz.339/4</p>	0,15	100
59	<p>Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Przetoczyno dz. nr 217/3</p>	0,10	100
60	<p>Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Kielno dz. nr 30/20 - 30/25</p>	0,87	13
61	<p>Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Kamień dz. nr 353/5 - 353/9</p>	0,93	30
62	<p>Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Przetoczyno dz. nr 410</p>	1,25	76
63	<p>Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. miejscowości Karczemki dz. nr 345/2, cz. 356/4, cz. 356/5</p>	0,47	43
64	<p>Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Łebieńska Huta dz. nr 66/42, 66/43, 66/44</p>	1,64	2
65	<p>Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Donimierz cz. dz. 347 348, 349</p>	0,68	34

66	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Bojano dz. 26/1, 7/19, 8/39 cz 7/21, 407/5, cz. 407/50, 402/12	4,53	21
67	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Bojano dz. nr 412/16, 410/2, 410/51, 411/1, 411/2, 411/6, 411/9, 411/10, 411/11, 27/1, 27/22, cz. 33/12 cz. 27/88	1,80	39
68	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Koleczkowo dz. nr 263/6-10	1,06	51
69	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Dobrzewino dz. nr 121/4 - likwidacja strefy ograniczeń wokół cmentarza	1,05	91
70	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Bojano dz. nr 37/47, 393/28 213, 210	2,38	42
71	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi wsi Bojano dz. nr 549 i 20/51, Dobrzewino cz. dz nr 287/2, Przetoczyno dz. nr cz 203 81/2 i 80/3	11,58	22
72	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr X/87/99 z dnia 12.05.1999 dot. wsi Łębno dz. nr 242/27	0,71	0
73	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą XXIII/195/2000 z dnia 29.09.2000 dot. wsi Koleczkowo dz. nr dz. 513/1 i 513/2	0,33	100
74	Zmiana Miejscowego Planu	4,08	25

	Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. fragmentów wsi Szemud dz. nr 772/8, Donimierz 354 i 362, 410/2 i 410/3, Bojano, dz. nr 362/10, 46/11, 47/5 47/6 537, Jeleńska Huta 193/39-193/41, Warzno dz. nr 163/34, Dobrzewino dz. nr 131/3, 337/1 i 337/2		
75	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi si Szemud cz dz. 852 i 854 i Kamień cz dz. nr 436	nie dotyczy	nie dotyczy
76	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Kielno dz 70/2 i 71/4 i Szemud dz nr 197, 198/4 i 198/5	nie dotyczy	nie dotyczy
77	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą Nr LVI/465/2006 dot. wsi Bojano dz 193 i 194 Dobrzewino dz nr 193/3 i 193/7	3,71	21
78	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dot. fragmentu wsi Szemud	1,63	51
79	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Dobrzewino, Głazica, Jeleńska Huta, Kamień, Przetoczyno, Warzno, gmina Szemud	51,14	15
80	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Kielno, gmina Szemud	18,03	5
81	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Koleczkowo, gmina Szemud	2,41	33
82	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Będargowo, gmina Szemud	1,32	44
83	Miejscowy plan zagospodarowania	8,48	3

	przestrzennego fragmentów wsi Szemud, gmina Szemud		
84	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Donimierz, gmina Szemud	26,49	8
85	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Bojano, gmina Szemud	49,68	11
86	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Przetoczyno, gmina Szemud	9,52	100
87	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Kielno i Szemud, gmina Szemud	5,09	41
88	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów geodezyjnych Bojano, Kielno i Szemud, gmina Szemud, Obszary A, B, C, D, E, F, G	37,15	14
89	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Szemud, gmina Szemud	4,55	0
90	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Dobrzewino, gmina Szemud	0,88	75
91	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Bojano, gmina Szemud	40,65	15
92	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów geodezyjnych Dobrzewino, Kamień, Kielno, Koleczkowo, Przetoczyno, Szemud, gmina Szemud	71,12	10
93	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla	1,74	100



	fragmentów obrębu geodezyjnego Głazica, gmina Szemud		
94	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Bojano, Kielno, Warzno, Przetoczyno, gm. Szemud, Obszar B, C, D	4,63	22
95	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Jeleńska Huta, Kamień, Koleczkowo i Szemud, gmina Szemud – Obszar A, C, D	11,84	7
96	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Bojano, Dobrzewino, Kamień, gmina Szemud	21,91	14
97	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Bojano gmina Szemud	27,68	28
98	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Jeleńska Huta, Kamień, Kielno i Kieleńska Huta, gmina Szemud, Obszar A, B, C	2,23	21
99	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Bojano, gmina Szemud	0,94	100
100	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu Szemud, gmina Szemud	0,34	26
101	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Dobrzewino, gmina Szemud	11,58	0
102	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Bojano, Dobrzewino, Koleczkowo, Kielno, Szemud,	27,79	21

	gmina Szemud		
10 3	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu Bojano, Częstkowo, Dobrzewino, Kielno, Koleczkowo, Przetoczyno, Rębiska, Szemud, gmina Szemud, obszar A, B, C, D, E, F, G i J	21,34	9
10 4	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu Bojano, Częstkowo, Dobrzewino, Kielno, Koleczkowo, Przetoczyno, Rębiska, Szemud, gmina Szemud, obszar I	3,73	15
10 5	zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Bojano, Dobrzewino, Donimierz, Szemud, gmina Szemud, Obszary A, B, C, D, E1, E2, F, G, H	12,64	22
10 6	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębów geodezyjnych: Zęblewo i Będargowo, gmina Szemud	nie dotyczy	nie dotyczy
10 7	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Jeleńska Huta, Kamień, Kielno i Kieleńska Huta, gmina Szemud, Obszary D1, D2	5,29	10
10 8	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Częstkowo, gmina Szemud	1,38	0
10 9	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Bojano, Częstkowo, Dobrzewino, Donimierz, Jeleńska Huta, Kamień, Kielno, Koleczkowo, Łebno i Szemud, gmina Szemud	37,30	9
11 0	Miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu geodezyjnego Kielno, gmina Szemud	49,80	1

11 1	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu Bojano, Kamień, Kowalewo, Rębiska i Szemud, gmina Szemud	29,66	12
---------	---	-------	----

Stopień wykorzystania planów miejscowych w gminie Szemud jest niewystarczający. Waha się on zwykle w granicach 20 - 50% powierzchni terenów przeznaczonych w nich na cele inwestycyjne. Dotyczy to zarówno planów najwcześniej uchwalonych, jak również planów uchwalonych w ostatnich latach. Niski stopień wykorzystania gruntów w planach miejscowych jest zastanawiający szczególnie w kontekście tego, że większość tych planów to plany wykonywane na wniosek właścicieli gruntów, zgłaszających swoje zapotrzebowanie inwestycyjne. Świadczy o tym ich powierzchnia – od 1 ha do maksymalnie kilku ha. Stopień wykorzystania terenów inwestycyjnych nimi objętych może wskazywać, że celem podstawowym złożenia wniosku i późniejszego opracowania planu miejscowego było umożliwienie przeprowadzenia transakcji sprzedaży gruntów po lepszych cenach rynkowych. Wniosek ten potwierdza fakt, że część planów obowiązujących dla terenów o powierzchni mniejszej niż 1 ha, nie wykazuje żadnego stopnia zainwestowania (wykorzystanie gruntów na poziomie 0% lub jedynie kilku procent). Podobny sposób zainwestowania terenów wykazują nieco większe plany o powierzchni kilku lub kilkunastu ha, gdzie stopień wykorzystania gruntów jest niższy niż 10%. Wniosek ten nie dotyczy planów miejscowych uchwalonych w latach 2022 - 2024. Okres ich obowiązywania jest zbyt krótki, aby można było w tym czasie przygotować i zakończyć inwestycję budowlaną. Stosunkowo wysokie zainwestowanie największego planu obowiązującego w gminie – m.p.z.p. 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 (48% terenów inwestycyjnych), nie świadczy do końca silnym parciu inwestycyjnym na tereny znajdujące się w jego granicach, ponieważ obejmuje on swoimi granicami istniejące układy przestrzenne wsi znajdujących się w gminie Szemud. Odjęcie powierzchni terenów zagospodarowanych w momencie wejścia w życie jego ustaleń od ogólnej powierzchni terenów inwestycyjnych w nim wyznaczonych wskazuje na ok. 25% wykorzystanie terenów przeznaczonych w nim na cele budowlane. Wysoki stopień wykorzystania inwestycyjnego planów miejscowych (75%-100%) dotyczy 25 obowiązujących w gminie planów miejscowych. Wydaje się to, że jest to dosyć duża liczba w stosunku do 111 planów obowiązujących obecnie. Nie odzwierciedla to jednak rzeczywistej sytuacji. W większości są to plany obejmujące jedną działkę lub jedynie kilka sąsiadujących działek powstałych w skutek podziału jednej nieruchomości lub tereny związane z

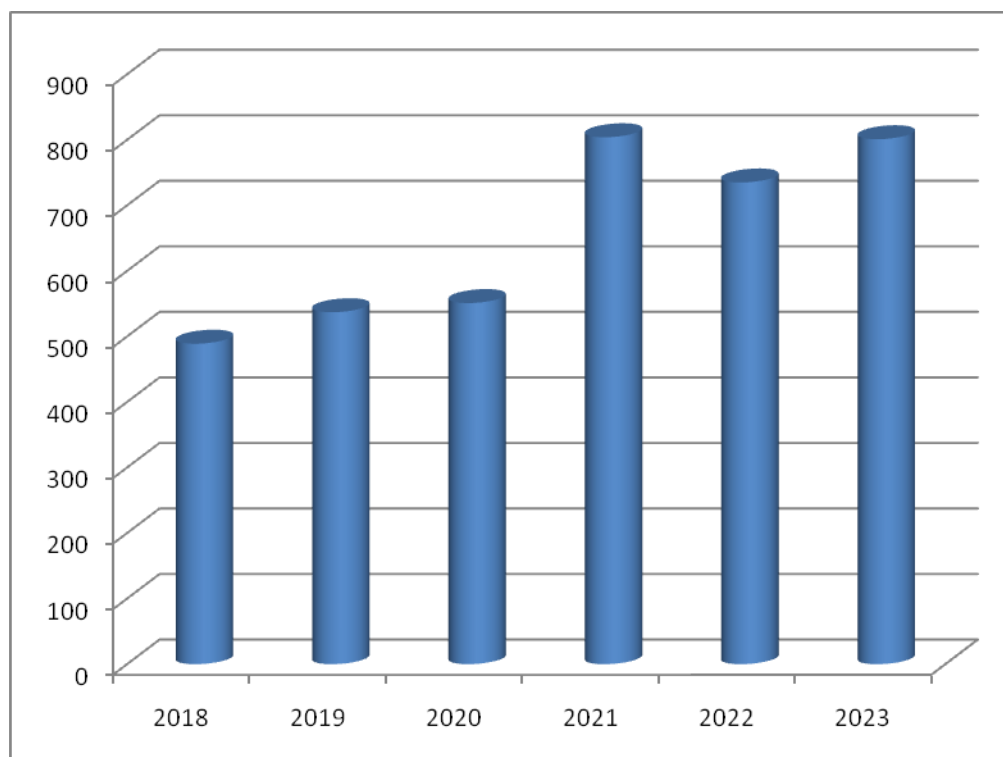
eksploatacją powierzchniową surowców mineralnych. Są to typowe plany miejscowe wykonywane dla pojedynczych inwestycji indywidualnych. Ich pełne wykonanie wskazuje co prawda, że przygotowanie inwestycyjne gruntów miało uzasadnienie, ale rozwój zagospodarowania tych terenów ma jedynie wymiar lokalny i nie wpływa istotnie na rozwój przestrzenny całej gminy Szemud.

Stopień wykorzystania gruntów przeznaczonych w planach miejscowych na cele budowlane, może wskazywać stosunkowo słabe zainteresowanie inwestycyjne gminą Szemud lub na zbyt dużą rezerwę inwestycyjną wyznaczoną w planach miejscowych w stosunku do realnego zapotrzebowania gminy na zabudowę. Biorąc pod uwagę uwarunkowania przestrzenne dla rozwoju gminy Szemud nie można założyć, że gmina charakteryzuje się obniżonym zainteresowaniem inwestycyjnym. Słabe wykorzystanie gruntów inwestycyjnych w gminie jest zatem spowodowane nadmierną powierzchnią terenów inwestycyjnych wyznaczonych w planach miejscowych. Powodem dodatkowym obniżającym stopień wykonania planów miejscowych jest również sposób prowadzenia polityki przestrzennej gminy, tj. dwutorowo przy wykorzystaniu planów miejscowych i decyzji o warunkach zagospodarowania terenów. Taki model realizacji zagospodarowania powoduje, że znaczną część zapotrzebowania inwestycyjnego inwestorów prywatnych jest realizowana na bieżąco poprzez wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów. Skutkiem ubocznym takich działań może być natomiast rozpraszanie zabudowy, co jest obecnie już zauważalne w obszarze gminy nieobjętym planami miejscowymi.

## **2. Analiza wydanych w latach 2013 – 2023 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów, w powiązaniu z wydanymi decyzjami pozwolenia na budowę.**

Gmina Szemud w latach 2018 – 2023 wydała łącznie 3917 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W latach 2018-2019 średnia liczba wydawanych decyzji wynosiła ok. 500. W kolejnych latach liczba wydawanych decyzji wzrosła do ok. 700 – 800 decyzji rocznie.

## Rozkład liczby decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2018 - 2023.



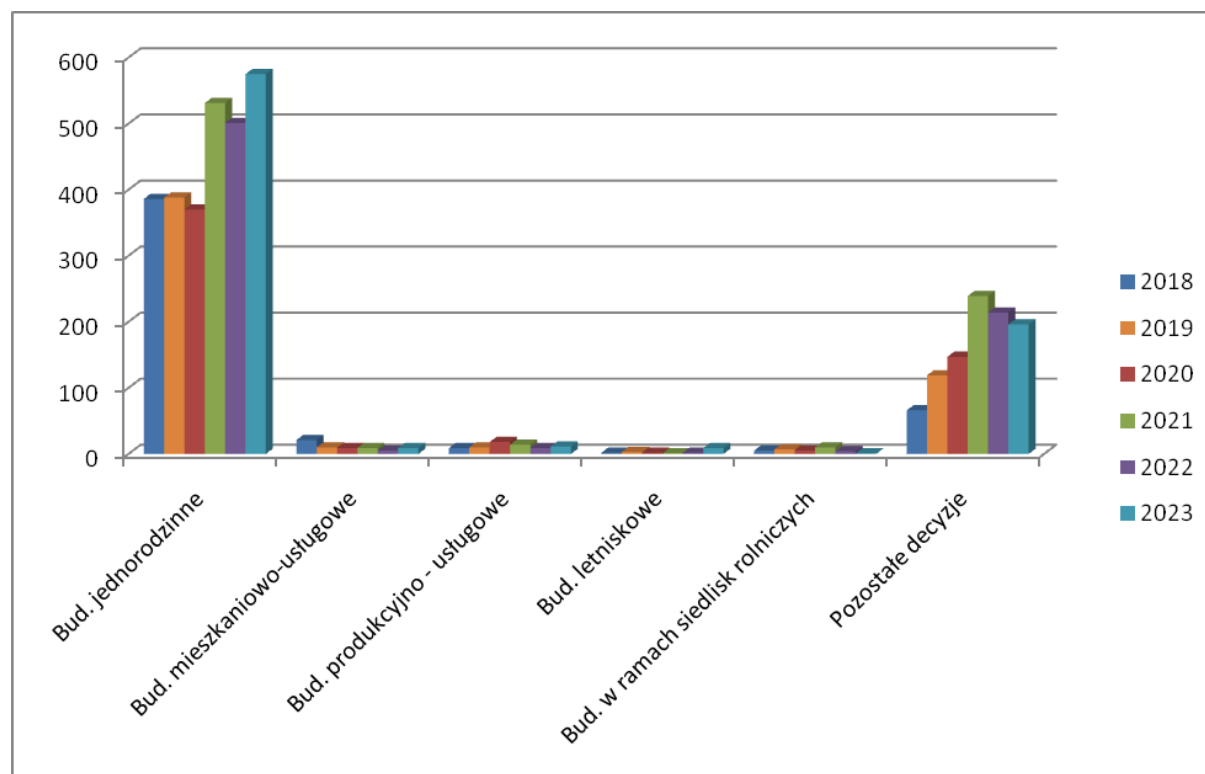
W roku 2024 r. zostało wydane już ok. 150 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W ogólnej liczbie wydanych decyzji aż 70% dotyczyło realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (2751 decyzji). Udział procentowy decyzji dopuszczających zabudowę związaną z działalnością produkcyjno-usługowo-magazynową nie przekroczył 2% wszystkich wydanych decyzji, a decyzji związanych zabudową mieszkaniowo-usługową lub usługową związaną z usługami podstawowymi 1,5%. W liczbie wydanych decyzji wyodrębnić można jeszcze decyzje związane z rekreacją indywidualną, których udział wynosił 0,5% wszystkich wydanych decyzji i działalnością w ramach siedlisk rolniczych 0,8%. Pozostała liczba decyzji dotyczyła rozbudowy istniejących budynków i zmiany sposobu użytkowania, realizacji zabudowy gospodarczo – garażowej oraz były to decyzje dotyczące legalizacji istniejącej zabudowy (ok. 25% wydanych decyzji). Analiza funkcjonalna wydawanych decyzji w tym okresie wskazuje jednoznacznie, że podstawowym kierunkiem rozwoju gminy jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w typie podmiejskim (94% wszystkich decyzji wydanych na cele realizacji nowej zabudowy). Inne rodzaje działań inwestycyjnych miały charakter jednostkowy, w tym zakresie rozwoju sfery związanej z działalnością gospodarczą. Z analizy wynika również, że funkcja rolnicza gminy ulega zanikowi, oraz że

zainteresowanie inwestycjami związanymi z walorami turystycznymi gminy jest znikome. W badanym okresie liczba decyzji na nową zabudowę wyniosła 2936.

W analizie decyzji związanych z zabudową mieszkaniową wyraźnie widoczny jest znaczący udział decyzji na realizację więcej niż 2 budynków mieszkalnych. Decyzje na realizację kilku budynków stanowiły aż 16,5% wszystkich wydanych decyzji (łącznie 491 decyzji). Najwięcej decyzji obejmujących lokalizację kilku budynków mieszkalnych wydano w 2021-2022 (odpowiednio 100 - 128). Analiza tych danych może wskazywać, na zwiększone zainteresowanie gminą dla dużych inwestorów planujących zorganizowane inwestycje skoncentrowane w większe zespoły przestrzenne. W przypadku tych decyzji prawdopodobnie podstawą występowania o ich uzyskanie jest możliwość podziały nieruchomości na działki budowlane. W treści decyzji jest jednak mowa o dopuszczeniu realizacji budynków mieszkalnych, więc przy zwiększonym zapotrzebowaniu inwestycyjnym decyzje te mogą być realizowane w formie skoncentrowanej, co będzie prowadzić do powstawania w gminie zorganizowanych osiedli mieszkaniowych. W decyzjach związanych ze sferą gospodarczą widoczny udział mają decyzje na cele realizacji farm fotowoltaicznych (19 decyzji). Decyzje wydawane mają układ rozproszony i dotyczą w zasadzie wszystkich obrębów gminy Szemud, gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

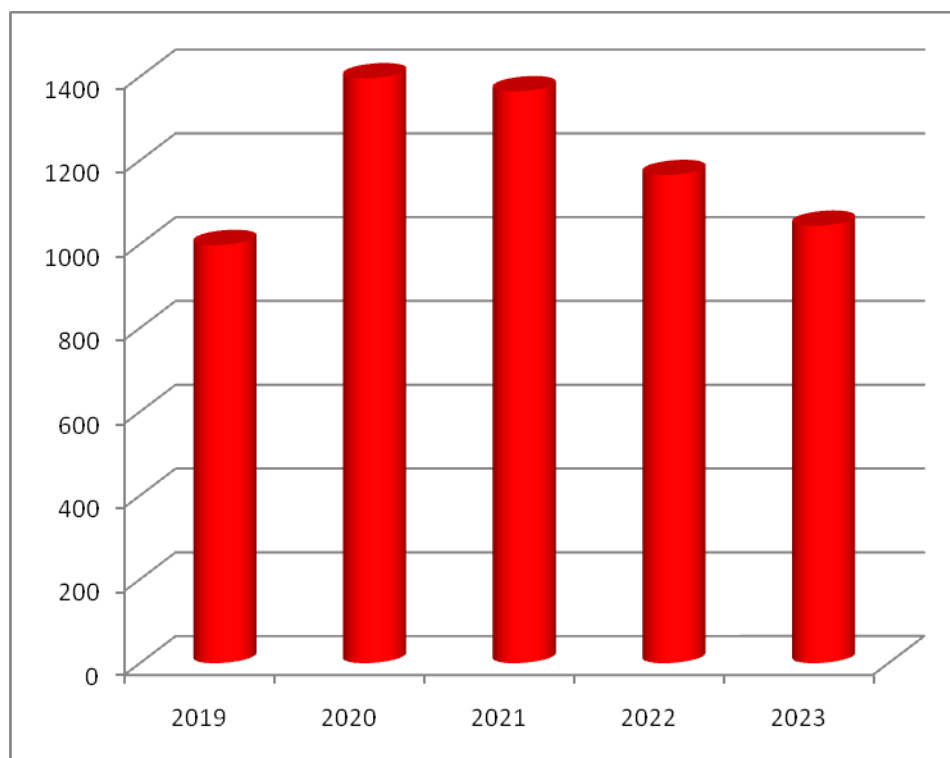
Rozkład decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wg funkcji w latach 2018 - 2023.



Liczba decyzji wydawanych na realizację nowej zabudowy wydaje się stosunkowo wysoka jak na gminę wiejską. Jest ona wyższa niż w gminach o podobnej charakterystyce przestrzennej. Jej charakterystyki są specyficzne dla gminy miejsko – wiejskich lub gmin wiejskich położonych w aglomeracjach dużych miast, co odpowiada charakterystyce gminy Szemud. Zastawiający natomiast jest bardzo niski stopień inwestycji związanych z ruchem turystycznym oraz działalnością gospodarczą. Może to wskazywać na niepełne wykorzystanie potencjału gminy w tych zakresach. Niski udział decyzji dotyczących inwestycji prowadzonych w ramach siedlisk rolniczych wskazuje na odchodzenie gminy od rolniczego profilu. Funkcja rolnicza gminy jest realizowana jedynie w istniejących siedliskach rolniczych. Sporadyczne inwestycje prowadzone w tych siedliskach nie wskazują na możliwość rozwoju gminy w zakresie działalności związanej z produkcją rolniczą

Realizacja zagospodarowania przestrzennego docelowo określana jest poprzez wydawane decyzje o pozwoleniu na zabudowę, co warunkuje rzeczywisty rozwój inwestycyjny gminy. Zgodnie z danymi uzyskanymi ze Starostwa Powiatowe w Wejherowie w latach 2019 – 2023 wydano łącznie 5968 decyzji pozwolenia na budowę i zgłoszeń (zwykłych i z projektem). Najmniej w roku 2019 (998), a najwięcej w 2020 (1396). Średniorocznie liczba tych decyzji nigdy nie była niższa niż 1000. Liczba tych decyzji jednoznacznie wskazuje, że gmina znajduje się pod bardzo silną presją inwestycyjną. Tempo realizacja zagospodarowania przestrzennego w gminie jest bardzo szybkie.

#### Rozkład liczby decyzji o pozwoleniu na budowę i zgłoszeń w latach 2018 – 2023



### 3. Analiza wniosków dotyczących zmiany studium lub planów zagospodarowania przestrzennego.

Sposób prowadzenia polityki przestrzennej gminy wskazuje, że wnioski inwestorów indywidualnych są realizowane na bieżąco. Gmina wydaje znaczną ilość decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów oraz realizuje plany miejscowe obejmujące swoimi granicami jedną działkę lub zespół sąsiadujących ze sobą działek. Sytuacja ta może ulec zmianie po opracowaniu przez gminę planu ogólnego. Decyzje o warunkach zabudowy będą mogły być wydawane jedynie w obszarze uzupełnień, który może być silnie ograniczony przestrzennie, biorąc pod uwagę rzeczywiste zapotrzebowanie gminy na tereny budowlane. W przypadku gminy Szemud może być również zagrożony główny kierunek jej dotychczasowego rozwoju, tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Rygorystyczne przepisy warunkujące wyznaczenie w planie ogólnym stref funkcjonalnych związanych z mieszkalnictwem, z wysokim prawdopodobieństwem spowodują ograniczenie powierzchni obszarów do rozwoju mieszkalnictwa wskazanych w obecnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szemud. Równie rygorystyczne zasady dotyczą wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Będą one mogły być wydawane jedynie w obszarze uzupełnień. Jego zasięg możliwy do osiągnięcia dla gminy Szemud będzie prawdopodobnie kilkukrotnie mniejszy niż obecnie poprzez stosowanie zasady sąsiedztwa.

## VII. Wnioski wynikające z oceny

<b>Sytuacja demograficzna gminy</b>	<i>W okresie 2018-2023 w gminie średnioroczny przyrost ludności wynosił ok. 500 osób. W tym okresie nie stwierdzono występowania ujemnych wartości przyrostu ludności i co więcej w tym okresie nie wystąpiło wyraźne tempo spadku wzrostu liczby ludności. Wzrost liczby ludności jest warunkowany zarówno procesami biologicznymi (przyrost naturalny) oraz migracją ludności na teren gminy i poza niego. Analiza zobrazowanych danych wskazuje, że sytuacja demograficzna gminy pod względem procesów biologicznych jest niestabilna. Krzywe wszystkich wskaźników wykazują silne wahania w krótkich okresach. Widoczny jest natomiast trend zmniejszania się tempa urodzeń i zwiększanie się tempa zgonów, co skutkuje w następstwie słabnięciem wskaźnika przyrostu naturalnego. W badanym okresie nastąpiło</i>
-------------------------------------	--



dwukrotne przecięcie się krzywych zgonów i przyrostu naturalnego, co mogłoby wskazywać na wchodzenie gminy w recesję demograficzną. Jest to proces charakterystyczny dla większości gmin wiejskich i miejsko – wiejskich, zwany procesem „starzenia się społeczeństwa”. Dane za ostatni rok nie potwierdzają jednak w pełni tej tezy. W roku 2023 pomimo słabszego tempa urodzeń, nastąpił również spadek tempa zgonów. Wzajemny wpływ tych zjawisk na siebie skutkował więc wzrostem tempa przyrostu naturalnego. Zbadanie procesów demograficznych gminy wynikających z procesów biologicznych wymaga monitoringu danych statystycznych w kolejnych latach. W przypadku trwałego wzrostu wskaźnika przyrostu naturalnego można będzie przyjąć, że negatywne procesy demograficzne w gminie uległy zahamowaniu. W innym przypadku, tj. utrzymaniu się niestabilności wzajemnych korelacji pomiędzy wskaźnikiem urodzeń i zgonów, trzeba będzie uznać, że gmina znajduje się w początkowej fazie recesji. Skokowe spadki i wzrosty przyrostu naturalnego mogą być związane z nasileniem się migracji ludności na teren gminy. Nie jest to wskaźnik naturalny, ale w dłuższej perspektywie mogący mieć wpływ na procesy naturalne. Migracjom podlegają zwykle osoby młode w wieku rozrodczym, co powoduje, że ich napływ ma pozytywny wpływ na wskaźnik przyrostu naturalnego, również w krótkich okresach. Nasiloną migracją takich osób w okresie rocznym może powodować skokowy wzrost przyrostu naturalnego w kolejnych sąsiadujących ze sobą latach. Słabsze tempo migracji na teren gminy w danym roku powoduje ponowną dominację niekorzystnych zjawisk demograficznych występujących w całym kraju, co w kolejnych latach przekłada się na stabilizację wskaźnika przyrostu naturalnego i późniejszy jego szybki spadek. W przypadku gminy Szemud zjawisko to jest wyraźnie widoczne. Po następujących wzrostach wskaźnika urodzeń następuje jednak równie wyraźny spadek tego wskaźnika w kolejnych latach. Krótkookresowe wzrosty tego wskaźnika nie przełożyły się jednak na ogólną sytuację demograficzną gminy. Wskaźnik urodzeń żywych na 1000 mieszkańców w ostatnich 10 latach osłabł, z poziomu 16,33 w roku 2013 do poziomu 11,70 w roku 2023. Wskaźnik migracji, oprócz wpływu na sytuację demograficzną gminy, określa również jej walory inwestycyjne. Dodatnie wartości tego wskaźnika mogą wskazywać na dużą atrakcyjność gminy dla rozwoju procesów inwestycyjnych, natomiast niskie mogą na

występowanie barier rozwojowych. Saldo migracji wewnętrznych w gminie Szemud w ostatnich 10 latach przyjmowało dodatnie wartości. Jest ono bardzo wysokie, pomimo wahań w różnych latach tego okresu. Wahania krzywej salda migracji pokrywają się z wahaniami krzywej przyrostu naturalnego. Potwierdza to, że migracje ludności na teren gminy są głównym czynnikiem hamującym negatywne procesy demograficzne występujące w całym kraju. Spadek tempa migracji w gminie Szemud ma bezpośredni wpływ na osłabienie wskaźnika przyrostu naturalnego i odwrotnie wzrost tego tempa w krótkim okresie prowadzi do poprawy tempa przyrostu naturalnego. Jest to szczególnie widoczne w ostatnich 3 latach. Silny wzrost tempa migracji na teren gminy spowodował jednocześnie odwrócenie się w 2023 r. niekorzystnego trendu krzywej przyrostu naturalnego na 1000 mieszkańców. Niepokojące jest natomiast zjawisko stabilizacji tempa przyrostu naturalnego bezpośrednio po osłabieniu salda migracji i jego późniejszy spadek. Może to wskazywać, że w przypadku osłabienia tempa rozwoju gminy niekorzystne zjawiska występujące w innych gminach w krótkim okresie mogą również pojawić się w gminie Szemud. Zjawiska te to wspomniane wcześniej procesy „starzenia się społeczeństwa”, które prowadzą nawet w niektórych gminach do długotrwałego utrzymywania się ujemnego wskaźnika przyrostu naturalnego.

Gmina Szemud podlega niekorzystnym zjawiskom występującym na obszarze całego kraju, tj. niekorzystną strukturą demograficzną populacji ją zasiedlającej. Zgodnie z danymi GUS ludność w wieku przedprodukcyjnym stanowi 27% populacji całej gminy, a w wieku poprodukcyjnym 14,1% populacji całej gminy. Dominujący udział w strukturze wieku ma zatem ludność w wieku produkcyjnym. Z biegiem czasu relacja grup w strukturze wieku będzie zatem zmieniać się w stronę dominacji grupy w wieku poprodukcyjnym. Utrzymanie takich procesów demograficznych w okresie perspektywicznym doprowadzi do zjawiska tzw. „starzenia społeczeństwa”, tj. zmniejszenia ilości osób w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym oraz zwiększeniu liczby osób w wieku poprodukcyjnym. Negatywne efekty tego procesu to przede wszystkim zjawisko starzenia się zasobów ludzkich, zmniejszenie się liczby i udziału osób w wieku produkcyjnym w ogólnej populacji ludności oraz wzrost współczynnika

	<p>obciążenia demograficznego, zwłaszcza grupą wieku poprodukcyjnego.</p> <p>Obniżenie tempa naturalnych procesów demograficznych w gminie oraz ich silne wahania w krótkich okresach nie jest specyficzna tylko dla niej, ale w zasadzie dla całej populacji kraju. Dobra sytuacja demograficzna gminy jest zatem uzależniona od napływu ludności z zewnątrz – migracji ludności na teren gminy. Zgodnie z prognozą GUS tempo przyrostu liczby ludności gminy do roku 2040 ulegnie zahamowaniu. W tym okresie liczba ludności gminy wzrośnie jedynie o około 3500 mieszkańców. Średnioroczny przyrost mieszkańców gminy spadnie zatem do ok. 200. Prognoza ta wskazuje zatem, że procesy naturalnego wzrostu liczby ludności pogorszą się, a dodatkowo osłabnie również tempo migracji ludności na teren gminy. Podstawowy wniosek wynikający z analizy wskazuje, że podstawowym działaniem gminy powinno być utrzymanie wysokiej atrakcyjności gminy do zamieszkania. Rozwój mieszkalnictwa będzie ciągle czynnikiem wyrównującym niekorzystne zjawiska związane z przyrostem naturalnym - migracjom zwykle podlegają osoby młode w wieku rozrodczym.</p>
<b>Sytuacja planistyczna</b>	<p>Obecnie obowiązujące plany miejscowe w gminie Szemud zajmują powierzchnię 4270 ha, co stanowi ok. 24% ogólnej powierzchni gminy. W ogólnej powierzchni planów miejscowych aż 75% zajmuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego fragmentów wsi Będargowo, Bojano, Częstkowo, Dobrzewino, Donimierz, Głazica, Jeleńska Huta, Kamień, Kieleńska Huta, Kielno, Koleczkowo, Kowalewo, Leśno, Łbieńska Huta, Łebno, Przetoczyno, Rębiska, Szemud, Szemudzka Huta, Warzno, Zęblewo (ok 3200 ha). Plan ten obejmuje główne układy zurbanizowane gminy i stanowi podstawę realizacji zagospodarowania przestrzennego gminy w projektowanym poszerzeniu tych układów lub wręcz wykształceniu nowych. Pozostałe plany miejscowe obowiązujące w gminie obejmują mniejsze powierzchnie, zwykle od kilku do kilkudziesięciu ha oraz również pojedyncze działki lub zespoły kilku działek. Ich powierzchnia i rozkład przestrzenny wskazuje, że stanowią one realizację indywidualnych wniosków inwestorskich na terenach, na których nie jest możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów (brak istniejącego sąsiedztwa) lub dotyczą zmiany ustaleń planów miejscowych kolidujących z zamierzeniami inwestorskimi osób zgłaszających</p>

te wnioski. Stosunkowo niski udział powierzchni gminy objętej planami miejscowymi potwierdza, że realizacja zagospodarowania przestrzennego w gminie odbywa się dwutorowo poprzez wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wykonania ustaleń planów miejscowych. Udział powierzchni gminy objętej planami miejscowymi może wskazywać również, że dominującą formą realizacji zagospodarowania przestrzennego w gminie na terenach znajdujących się poza najlepiej wykształconymi układami urbanistycznymi są decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów. Sytuacja ta pozwala na wysnucie wniosku, że gmina koncertuje swoje działania inwestycyjne w obrębach. Bojano, Koleczkowo, Dobrzewino Kielno i Kamień oraz Szemud (będącym centrum administracyjnym gminy), podlegających najsilniejszej presji inwestycyjnej. Rozwój zagospodarowania w tych obszarach jest warunkowany ochroną wykształconych układów przestrzennych i rozbudową tych układów w sposób usystematyzowany, z uwzględnieniem jednolitego standardu architektoniczno – przestrzennego umocowanego w planach miejscowych. Na pozostałym obszarze gminy rozwój zagospodarowania przestrzennego jest natomiast realizowany na zasadach uwzględniania bieżącego zapotrzebowania osób zainteresowanych, bez szczególnych ograniczeń w rozpraszaniu zabudowy poza wykształcone układy urbanistyczne. Sposób prowadzenia polityki przestrzennej gminy ma uzasadnienie w jej wiejskim charakterze, może jednak nieść ryzyko ograniczenia zasięgu terenów inwestycyjnych po opracowaniu przez gminę planu ogólnego.

Analiza przyjętego w planach miejscowych przeznaczenia terenów inwestycyjnych wskazuje, że podstawowym kierunkiem rozwoju gminy jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Tereny przeznaczone na funkcje takiej zabudowy, w tym wielofunkcyjnej z zabudową usługową, zajmują aż 63,41% powierzchni wszystkich terenów inwestycyjnych wyznaczonych w planach miejscowych. Pozostałe funkcje inwestycyjne związane z komercyjną działalnością inwestycyjną zajmują zaledwie 19% ogólnej powierzchni terenów inwestycyjnych. Wydaje się, że jest to zbyt niski udział w stosunku do terenów przewidzianych do rozwoju funkcji mieszkaniowych. Sfera rozwoju aktywności

gospodarczej, tj. usług komercyjnych oraz działalności produkcyjno – usługowo – magazynowej w planach miejscowych zajmuje jedynie 8,46% wszystkich terenów inwestycyjnych (w tym usługi komercyjne 3,13%). Ograniczony rozwój strefy gospodarczej gminy może być czynnikiem hamującym jej rozwój oraz może znacząco ograniczać dochody własne gminy. Niski udział terenów aktywności gospodarczej powoduje, że mieszkańcy gminy pracę zawodową prowadzą poza jej granicami. Skutkiem tego jest również wykorzystywanie do zapewnienia codziennych potrzeb usług lokalizowanych poza jej granicami, co znacząco ogranicza rozwój przedsiębiorczości na jej terenie. W rozkładzie funkcyjnym terenów inwestycyjnych w planach miejscowych widoczny jest również bardzo niski udział terenów związanych z turystyką i rekreacją (jedynie 5,36% wszystkich terenów inwestycyjnych). Może to wskazywać na niewystarczające wykorzystanie potencjału przyrodniczo – krajobrazowego gminy. Analiza rozkładu funkcyjnego terenów inwestycyjnych w planach miejscowych wskazuje jednoznacznie, że gmina odchodzi od rolniczego charakteru. Powierzchnia gruntów przewidzianych na cele rozwoju zabudowy zagrodowej i innych form zagospodarowania związanego z produkcją rolniczą wynosi jedynie 2,3% terenów inwestycyjnych. W części planów miejscowych, co prawda w ramach zabudowy mieszkaniowej jest również dopuszczona do realizacji zabudowa zagrodowa, ale tę formę dopuszczeń należy uznać za ustalenia mające jedynie umożliwić ewentualne utrzymanie funkcjonalne istniejących siedlisk rolniczych. Struktura funkcjonalna terenów inwestycyjnych w planach miejscowych potwierdza, że głównym kierunkiem rozwoju gminy jest zabudowa mieszkaniowa w typie podmiejskim o obniżonej intensywności zabudowy. Gmina nie podejmuje działań na rzecz intensyfikacji form zabudowy mieszkaniowej. W obowiązujących planach miejscowych nie rezerwuje się terenów do rozwoju zabudowy wielorodzinnej, a główną formą zabudowy jednorodzinnej jest zabudowa wolnostojąca na działkach o powierzchni 1000 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia terenów przewidzianych w planach miejscowych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi ok. 1765 ha, z czego 622 ha obecnie są już zabudowane. Rezerwa na rzecz rozwoju nowych terenów mieszkaniowych wyznaczona w planach miejscowych wynosi zatem 1143 ha, co

	<p>po odjęciu rezerw terenowych na rzecz dróg i infrastruktury technicznej (15% terenów przewidzianych na cele budowlane) daje możliwość wydzielenia ok. 9700 działek budowlanych. Przy zastosowaniu wskaźnika przeciętnej liczba osób na 1 mieszkanie (GUS 2023) jest to rezerwa przewidziana na ok. 34500 mieszkańców. Rezerwa ta powoduje, że z wysokim prawdopodobieństwem, w planie ogólnym nie będzie możliwe powiększenie zasięgu terenów związanych z mieszkalnictwem poza zasięg tych terenów wskazany w obowiązujących planach miejscowych</p>
<p><b>Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szemud z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz innymi przepisami prawa</b></p>	<p>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szemud spełnia kryteria wskazane dla tego dokumentu w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązujących na dzień podjęcia uchwały przyjmującej studium. Nadzór Wojewody Pomorskiego nie stwierdził naruszeń prawa przez ten dokument. Studium tylko w nieznacznym stopniu nie zawiera w swojej treści elementów wprowadzonych do przepisów prawa po jego uchwaleniu. Zmiany przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu obecnie uniemożliwiają w zasadzie podejmowanie zmian studium. Odstępstwa dotyczące prowadzenia zmian studium, wskazane w art. 65 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) nie dotyczą obecnej sytuacji gminy Szemud. Funkcję kierunkową przy sporządzaniu planów miejscowych przejmie w przyszłości plan ogólny, który powinien być opracowany do 1 stycznia 2026 r. Złożoność przepisów prawa dotyczących planu ogólnego oraz skomplikowany układ uwarunkowań przestrzennych dla gminy Szemud wskazuje na pilną potrzebę podjęcia działań umożliwiających opracowanie tego dokumentu. Opracowanie planu ogólnego może wiązać się natomiast z ograniczeniem powierzchni stref mieszkaniowych wyznaczonych w studium obowiązującym. Brak pełnego pokrycia obszaru gminy planami miejscowymi może również skutkować wyznaczeniem obszaru uzupełnień zabudowy, w którym będzie można wydawać decyzje o warunkach zabudowy. Prawdopodobieństwo zaistnienia ograniczeń w rozwoju mieszkalnictwa w gminie oraz możliwości prowadzenia gospodarki przestrzennej bez planu miejscowego wynika z rygorów określonych w ustawie o</p>

	planowaniu i zagospodarowaniu przy delimitacji przestrzennej stref funkcjonalnych w planie ogólnym.
<b>Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz innymi przepisami prawa</b>	<p>Obowiązujące w gminie plany miejscowe zachowują zasadniczą zgodność z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, innych ustaw oraz nie naruszają studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szemud. Podległy one ocenie tej zgodności przez nadzór Wojewody Pomorskiego. W skutek tych działań z ich ustaleń zostały wyeliminowane ustalenia niezgodne z przepisami prawa. Jedynie w planach obowiązujących w dłuższym okresie zauważalne są rozbieżności pomiędzy ich treścią a obecnie obowiązującymi przepisami prawa są większe. Główne różnice dotyczą przede wszystkim braku zastosowania wszystkich wymaganych obecnie wskaźników i parametrów urbanistycznych, definicji użytych w uchwałach, które nie mają pełnego osadzenia w obecnie obowiązujących przepisach prawa oraz braku uwzględnienia wszystkich delegacji prawnych do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązujących obecnie. Zauważalne są w ich ustaleniach również naruszenia obecnie obowiązującej techniki prawodawczej. Różnice wskazane powyżej wynikają ze zmienionych przepisów prawa od czasu wejścia w życie ich ustaleń. Zgodnie z Art. 67. ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) dotychczasowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują moc na danym obszarze do dnia wejścia w życie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na tym obszarze i mogą być zmieniane. Przepisy te jednoznacznie wskazują, że nie ma podstawy prawnej do podejmowania działań na rzecz zmiany planów miejscowych obowiązujących w gminie Szemud bez dodatkowych istotnych przyczyn. Ustalenia planów obowiązujących obecnie umożliwiają realizację zagospodarowania przestrzennego gminy.</p>
<b>Aktualność studium uwarunkowań i kierunków</b>	<p>Podstawowe dokumenty strategiczne mające oddziaływanie na realizację zagospodarowania przestrzennego w gminie to głównie Plan zagospodarowania przestrzennego województwa i strategia rozwoju gminy. Głównie cele publiczne wynikające z</p>

zagospodarowania przestrzennego gminy Szemud i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z innymi dokumentami strategicznymi

Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego nie obejmują bezpośrednio gminy Szemud, natomiast mogą one wynikać z celów wskazanych dla powiatu wejherowskiego. Cele te to budowa drogi S6 Lębork - Obwodnica Trójmiasta, budowa linii dwutorowej 400 kV Żarnowiec - Gdańsk Przyjaźń i budowa gazociągu DN 700 Szczecin - Gdańsk. Zgodnie z Planem gmina Szemud objęta jest zadaniami związanymi z kształtowaniem a ponadregionalnych i regionalnych tras rowerowych - międzyregionalnej nr 15 (Trasa Pałaców i Zamków) i regionalnych nr 111 i 141. Plan przewiduje również dla gminy udział w rozwoju regionalnej i ponadregionalnej sieci drogowej, koncentrujący się na budowie i modernizacji dróg w dostosowaniu do parametrów funkcjonalno-technicznych i standardów bezpieczeństwa ruchu drogowego - zadania dla drogi wojewódzkiej nr 224 redukujących uciążliwość w obszarach zabudowy. W Planie dla gminy Szemud zalecono dokonanie analizy celowości i podjęcie kierunkowej decyzji w sprawie wprowadzenia transportu szynowego wraz z węzłami integracyjnymi lub przystankami zintegrowanymi do obsługi terenów o silnej presji suburbanizacyjnej dla budowy trasy lekkiego transportu szynowego na odcinku: linia kolejowa nr 201 - Gdynia Chwarzno-Wiczlino - Bojano - Koleczkowo - Szemud - Luzino..

Inna sytuacja dotyczy strategii rozwoju, okres sprawozdawczy został ustalony na lata 2013- 2025. Najistotniejszym elementem strategii dla procesu kształtowania zagospodarowania przestrzennego w gminie jest model struktury przestrzennej. Jest on uwzględniany jako uwarunkowanie przy sporządzaniu planu ogólnego (art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz jest on wymagany w celu uwzględnienia polityki przestrzennej gminy przy sporządzaniu planu miejscowego (art.15 tej samej ustawy). W strategii rozwoju wykonanej dla gminy Szemud elementy tego modelu nie są uwzględnione. Może to powodować trudności przy określaniu uwarunkowań w procedurze sporządzenia planu ogólnego oraz trudności w zbadaniu stopnia uwzględnienia w sporządzanych planach miejscowych polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju (istotny element działań planistycznych po wygaśnięciu studium i sporządzeniu przez gminę planu ogólnego).



<p><b>Zgodności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego</b></p>	<p>Obowiązujące w gminie plany miejscowe wykonane po uchwaleniu obowiązującego studium zachowują zgodność z polityką przestrzenną gminy w nim zawartą. Potwierdza to tok nadzorczy Wojewody Pomorskiego wykonany po ich uchwaleniu. Analiza ustaleń tych planów nie wykazuje naruszeń studium przez ich ustalenia. Plany miejscowe uchwalone przed przyjęciem studium obowiązującego i jego zmian w części naruszają zasady polityki przestrzennej gminy określone w studium. Nie powoduje to wady prawnej w ich realizacji ponieważ uwzględniały one zasady kształtowania polityki przestrzennej gminy obowiązujące w momencie wejścia ich w życie. W obecnym stanie prawnym nie ma uzasadnienia podejmowanie działań na rzecz doprowadzenia pełnej zgodności planów miejscowych obowiązujących w gminie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – termin wygaśnięcia studium określony w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na koniec 2025 r.</p>
<p><b>Ocena stopnia realizacji ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego</b></p>	<p>Stopień realizacji studium można rozpatrywać w kontekście wykorzystania polityki przestrzennej gminy poprzez realizację jej w obowiązujących planach miejscowych. Stopień pokrycia gminy wskazuje na realizację tej polityki w około 24%.</p> <p>Stopień wykorzystania planów miejscowych w gminie Szemud jest niewystarczający. Waha się on zwykle w granicach 20 - 50% powierzchni terenów przeznaczonych w nich na cele inwestycyjne. Dotyczy to zarówno planów najwcześniej uchwalonych, jak również planów uchwalonych w ostatnich latach. Niski stopień wykorzystania gruntów w planach miejscowych jest zastanawiający szczególnie w kontekście tego, że większość tych planów to plany wykonywane na wniosek właścicieli gruntów, zgłaszających swoje zapotrzebowanie inwestycyjne. Świadczy o tym ich powierzchnia – od 1 ha do maksymalnie kilku ha. Stopień wykorzystania terenów inwestycyjnych nimi objętych może wskazywać, że celem podstawowym złożenia wniosku i późniejszego opracowania planu miejscowego było umożliwienie przeprowadzenia transakcji sprzedaży gruntów po lepszych cenach rynkowych. Wniosek ten potwierdza fakt, że część planów obowiązujących dla terenów o powierzchni mniejszej niż 1 ha, nie wykazuje żadnego stopnia</p>

	<p>zainwestowania (wykorzystanie gruntów na poziomie 0% lub jedynie kilku procent). Podobny sposób zainwestowania terenów wykazują nieco większe plany o powierzchni kilku lub kilkunastu ha, gdzie stopień wykorzystania gruntów jest niższy niż 10%. Wniosek ten nie dotyczy planów miejscowych uchwalonych w latach 2022 - 2024. Okres ich obowiązywania jest zbyt krótki, aby można było w tym czasie przygotować i zakończyć inwestycję budowlaną.</p> <p>S Stopień wykorzystania gruntów przeznaczonych w planach miejscowych na cele budowlane, może wskazywać stosunkowo słabe zainteresowanie inwestycyjne gminą Szemud lub na zbyt dużą rezerwę inwestycyjną wyznaczoną w planach miejscowych w stosunku do realnego zapotrzebowania gminy na zabudowę. Biorąc pod uwagę uwarunkowania przestrzenne dla rozwoju gminy Szemud nie można założyć, że gmina charakteryzuje się obniżonym zainteresowaniem inwestycyjnym. Słabe wykorzystanie gruntów inwestycyjnych w gminie jest zatem spowodowane nadmierną powierzchnią terenów inwestycyjnych wyznaczonych w planach miejscowych.</p> <p>Powodem dodatkowym obniżającym stopień wykonania planów miejscowych jest również sposób prowadzenia polityki przestrzennej gminy, tj. dwutorowo przy wykorzystaniu planów miejscowych i decyzji o warunkach zagospodarowania terenów. Taki model realizacji zagospodarowania powoduje, że znaczną część zapotrzebowania inwestycyjnego inwestorów prywatnych jest realizowana na bieżąco poprzez wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów. Skutkiem ubocznym takich działań może być natomiast rozpraszanie zabudowy, co jest obecnie już zauważalne w obszarze gminy nieobjętym planami miejscowymi.</p>
<p><b>Analiza wydanych w latach 2013 – 2023 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów, w powiązaniu z</b></p>	<p>Gmina Szemud w latach 2018 – 2023 wydała łącznie 3917 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W latach 2018-2019 średnia liczba wydawanych decyzji wynosiła ok. 500. W kolejnych latach liczba wydawanych decyzji wzrosła do ok. 700 – 800 decyzji rocznie.</p> <p>W ogólnej liczbie wydanych decyzji aż 70% dotyczyło realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (2751 decyzji). Udział procentowy decyzji dopuszczających zabudowę</p>

<p><b>wydanymi decyzjami pozwolenia na budowę</b></p>	<p>związaną z działalnością produkcyjno-usługowo-magazynową nie przekroczył 2% wszystkich wydanych decyzji, a decyzji związanych zabudową mieszkaniowo-usługową lub usługową związaną z usługami podstawowymi 1,5%. W liczbie wydanych decyzji wyodrębnić można jeszcze decyzje związane z rekreacją indywidualną, których udział wynosił 0,5% wszystkich wydanych decyzji i działalnością w ramach siedlisk rolniczych 0,8%. Pozostała liczba decyzji dotyczyła rozbudowy istniejących budynków i zmiany sposobu użytkowania, realizacji zabudowy gospodarczo – garażowej oraz były to decyzje dotyczące legalizacji istniejącej zabudowy (ok. 25% wydanych decyzji). Analiza funkcjonalna wydawanych decyzji w tym okresie wskazuje jednoznacznie, że podstawowym kierunkiem rozwoju gminy jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w typie podmiejskim (94% wszystkich decyzji wydanych na cele realizacji nowej zabudowy). Inne rodzaje działań inwestycyjnych miały charakter jednostkowy, w tym zakresie rozwoju sfery związanej z działalnością gospodarczą. Z analizy wynika również, że funkcja rolnicza gminy ulega zanikowi oraz, że zainteresowanie inwestycjami związanymi z walorami turystycznymi gminy jest znikome. W badanym okresie liczba decyzji na nową zabudowę wyniosła 2936.</p> <p>W analizie decyzji związanych z zabudową mieszkaniową wyraźnie widoczny jest znaczący udział decyzji na realizację więcej niż 2 budynków mieszkalnych. Decyzje na realizację kilku budynków stanowiły aż 16,5% wszystkich wydanych decyzji (łącznie 491 decyzji). Najwięcej decyzji obejmujących lokalizację kilku budynków mieszkalnych wydano w 2021-2022 (odpowiednio 100 – 128). Analiza tych danych może wskazywać, na zwiększone zainteresowanie gminą dla dużych inwestorów planujących zorganizowane inwestycje skoncentrowane w większe zespoły przestrzenne. W decyzjach związanych ze sferą gospodarczą widoczny udział mają decyzje na cele realizacji farm fotowoltaicznych (19 decyzji)</p>
<p><b>Analiza wniosków dotyczących zmiany studium lub planów zagospodarowa</b></p>	<p>Sposób prowadzenia polityki przestrzennej gminy wskazuje, że wnioski inwestorów indywidualnych są realizowane na bieżąco, tj. poprzez wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub opracowanie planu miejscowego dla pojedynczych inwestycji budowlanych.</p>

nia  
przestrzennego

Sytuacja ta może ulec zmianie po opracowaniu przez gminę planu ogólnego. Decyzje o warunkach zabudowy będą mogły być wydawane jedynie w obszarze uzupełnień, który może być silnie ograniczony przestrzennie, biorąc pod uwagę rzeczywiste zapotrzebowanie gminy na tereny budowlane. W przypadku gminy Szemud może być również zagrożony główny kierunek jej dotychczasowego rozwoju, tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Rygorystyczne przepisy warunkujące wyznaczenie w planie ogólnym stref funkcjonalnych związanych z mieszkalnictwem, z wysokim prawdopodobieństwem spowodują ograniczenie powierzchni obszarów do rozwoju mieszkalnictwa wskazanych w obecnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szemud.

## VIII. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych

W obecnej sytuacji prawnej tj. po wejściu w życie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) priorytetowym działaniem dla gminy jest opracowanie planu ogólnego. Czas na wykonanie tego dokumentu został określony na 1 stycznia 2026 r. Duża pracochłonność potrzebna do wykonania planu ogólnego oraz wysokie skomplikowanie uwarunkowań przestrzennych gminy do wyznaczania w nim stref funkcjonalnych może wskazywać, że okres ten jest krótki. Wskazuje to na konieczność szybkiego podjęcia niezbędnej procedury planistycznej. Istotne zmiany systemu planowania przestrzennego w gminie uniemożliwiają wskazanie innych działań priorytetowych w zakresie opracowania planów miejscowych w gminie Szemud. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym istnieje możliwość prowadzenia procedur planistycznych do dnia wygaśnięcia studium, tj. do 31 grudnia 2025 r. W przypadku gminy Szemud opracowanie w okresie przejściowym dodatkowych planów miejscowych może mieć to istotne znaczenie, ze względu na zasady szacowania zapotrzebowania gminy na zabudowę mieszkaniową do planu ogólnego. Delimitacja przestrzenna planu ogólnego i rygory prawne temu towarzyszące mogą spowodować ograniczenie powierzchni terenów stanowiących rezerwy dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Szemud. Jednocześnie przepisy cytowanej powyżej ustawy wprowadziły do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym możliwość przeniesienia do planu ogólnego zasięgu terenów mieszkaniowych z obowiązujących w gminie planów miejscowych. Opracowanie zatem dodatkowych planów miejscowych w okresie do końca 2025 r. może być dla gminy korzystne. Krótki czas na te działania prawdopodobnie uniemożliwia pokrycie całej gminy planami miejscowymi, dlatego ewentualne działania powinny przede wszystkim skoncentrować się na dokończeniu podjętych już procedur planistycznych. Przy wystąpieniu możliwości podjęcia dodatkowych procedur planistycznych do opracowania planów miejscowych powinny być wybrane obszary poza wykształconymi układami przestrzennymi wsi, na których wydaje się zwiększoną liczbę decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Postuluje się jednak ograniczenie zasięgu przestrzennego przystąpień do sporządzania planów miejscowych do mniejszych obszarów, dla których przeprowadzenia procedury planistycznej będzie łatwiejsze do zakończenia do końca 2025 r.