

Projekt

z dnia 13 września 2018 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XLIX/.../2018
RADY MIEJSKIEJ W SĘPÓLNI KRAJEŃSKIM**

z dnia 26 września 2018 r.

w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sępólno Krajeńskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566 z 2018r. poz. 1496 i 1544), w związku z uchwałą Nr XXIII/168/2016 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskiej z dnia 31 sierpnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sępólno Krajeńskie, Rada Miejska w Sępólnie Krajeńskiej uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sępólno Krajeńskie, zwane dalej Studium.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) tekst Studium stanowiący załącznik nr 1, składający się z następujących części:

a) Tom I - Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego (oznaczony jako załącznik nr 1.1.),

b) Tom II - Kierunki zagospodarowania przestrzennego (oznaczony jako załącznik nr 1.2.), wraz z następującymi załącznikami:

- załącznik A - Stanowiska archeologiczne ujęte w Ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (oznaczony jako załącznik nr 1.2.A),

- załącznik B - Obiekty ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (oznaczony jako załącznik nr 1.2.B),

- załącznik C - Obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków (oznaczony jako załącznik nr 1.2.C);

2) rysunek Studium stanowiący załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. Traci moc uchwała Nr VI/32/11 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskiej z dnia 31 marca 2011 roku w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sępólno Krajeńskie.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sępólna Krajeńskiego.

§ 5. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Sępólnie Krajeńskiej.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Kazimierz Jagodziński

Załącznik do uchwały Nr XLIX/.../2018
Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim
z dnia 26 września 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sępólno Krajeńskie

Zgodnie z art. 11 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566) wójt, burmistrz albo prezydent miasta, przedstawia radzie gminy do uchwalenia projekt studium wraz z listą nieuwzględnionych uwag osób prawnych i fizycznych oraz jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, które wniosły uwagi dotyczące projektu studium wyłożonego do publicznego wglądu.

Uwagi do projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sępólno Krajeńskie, wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od dnia 21 czerwca 2018 r. do dnia 13 lipca 2018 r., można było złożyć w nieprzekraczalnym terminie do dnia 3 sierpnia 2018 r.

W wyznaczonym terminie składania uwag do projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sępólno Krajeńskie nie wpłynęły żadne uwagi.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Kazimierz Jagodziński

Uzasadnienie

Podstawę do opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sępólno Krajeńskie stanowi Uchwała Nr XXIII/168/2016 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 31 sierpnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sępólno Krajeńskie. Przygotowany do uchwalenia projekt dokumentu Studium zastąpi obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sępólno Krajeńskie, które przyjęte zostało uchwałą Nr VI/32/11 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 31 marca 2011 roku.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokumentem planistycznym opracowanym dla obszaru w granicach administracyjnych gminy, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. W odróżnieniu od miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Studium nie stanowi prawa miejscowego. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z wyznaczonymi kierunkami rozwoju przestrzennego. W dokumencie Studium formułuje się zasady polityki przestrzennej, integruje dokumenty programowe i ustalenia związane z rozwojem urbanistycznym, gospodarczym i społecznym, określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa, ramowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego oraz strategii rozwoju gminy. Studium określa zapisy ustalone i uzgodnione jako uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego, stanowiące podstawę do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plany miejscowe muszą być zgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zasadność opracowania nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sępólno Krajeńskie wynikała z potrzeby aktualizacji treści obecnego dokumentu, m.in. na skutek zmian funkcjonalno-przestrzennych w strukturze zagospodarowania gminy, a także zmian przepisów prawa, np.: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie właściciele nieruchomości z różnych rejonów gminy składali wnioski o zmianę dokumentu Studium w celu umożliwienia realizacji zamierzeń inwestycyjnych. W związku z potrzebą wprowadzenia zmian i wzajemnego ich powiązania w sposób harmonijny w jednolitą całość urbanistyczną, potrzebne było opracowanie nowego dokumentu Studium dla całego obszaru gminy. Podjęcie opracowania dla całej gminy pozwoliło na rozwiązanie problemów planistycznych w sposób całościowy, zapewniając kompleksowe kształtowanie nowych, skończonych i spójnych układów urbanistycznych, zapewniając jednocześnie dostosowanie nowych ustaleń do aktualnego stanu faktycznego i prawnego.

W trakcie sporządzania projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sępólno Krajeńskie wzięto pod uwagę aspekty z zakresu planowania przestrzennego zawarte w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wykonano szereg analiz dla całego obszaru gminy, w tym m.in. *Analizę dotyczącą potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Sępólno Krajeńskie w kontekście kierunków rozwoju przyjętych w projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sępólno Krajeńskie*. Przeprowadzone analizy z wykorzystaniem pozyskanych danych oraz różnych opracowań i dokumentów planistycznych, ułatwiły podejmowane decyzje projektowe i określiły ramy możliwości rozwojowych funkcjonalnych, przestrzennych i ekonomicznych na obszarze gminy. Przyjęte rozwiązania projektowe są wynikiem złożenia ze sobą efektów przeprowadzonych analiz urbanistycznych, wariantów projektowych oraz wytycznych i uwag wynikających z przeprowadzonej procedury formalno-prawnej, w tym otrzymanych opinii i uzgodnień od organów i instytucji, a także wniosków złożonych do projektu Studium oraz procedury składania uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Studium..

Projekt Studium sporządzono w ramach procedury formalno – prawnej zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres opracowania Studium jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Uwzględniono uwarunkowania i ograniczenia wymagane przy kształtowaniu i ochronie ładu przestrzennego. Wyznaczenie jednostek rozwoju określających rodzaje przeznaczenia i zagospodarowania terenów oraz innych ustaleń Studium wyodrębnionych graficznie i w tekście, było podyktowane występującymi w gminie uwarunkowaniami wynikającymi z potrzeb i możliwości rozwoju gminy,

uwzględniającymi zasady kształtowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, w tym m.in. walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, walory ekonomiczne przestrzeni, potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. Ustalając przeznaczenie terenu lub potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wazono interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także uwzględniając jednocześnie analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Szczególną uwagę poświęcono nowym elementom analizy urbanistycznej, które zostały wprowadzone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako wymóg niezbędny dla właściwego kształtowania kierunków rozwoju przestrzennego gminy, dotyczącym:

- potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- prognoz demograficznych, w tym uwzględniających, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
- możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Nowe uwarunkowania prawne spowodowały konieczność dokładnego określenia powierzchni terenów planowanych dla różnych funkcji i dostosowania ich wielkości do możliwości finansowych gminy oraz potrzeb społecznych, gospodarczych i rozwojowych, wynikających z dotychczasowych ocen statystycznych gminy oraz prognoz szacowanych na najbliższe 30 lat. Wszystkie te elementy przyczyniły się do wyznaczenia kierunków rozwoju przestrzennego gminy, które pozwolą spełnić oczekiwania społeczne i inwestycyjne w najbliższych latach, zarówno komercyjne, jak również publiczne, a jednocześnie będą zrównoważone i bezpieczne dla budżetu gminy.

Przyjęte w Studium ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego są zgodne z możliwościami finansowymi, przestrzennymi i funkcjonalnymi gminy, a także z prognozami demograficznymi i spodziewaną aktywnością inwestycyjną, na co wskazują obserwacje postępującego, dynamicznego w ostatnich latach rozwoju gospodarczego w gminie. Przeprowadzone analizy uwarunkowań określających potrzeby i możliwości rozwoju gminy wykazały, że bilans planowanych w sporządzanym Studium terenów inwestycyjnych jest korzystny, przy założeniu uwzględnienia dopuszczalnej 30% nadwyżki terenów inwestycyjnych, w związku z niepewnością procesów rozwojowych.

Przyjęty wskaźnik niepewności procesów rozwojowych pozwala wykazać, że wyznaczone w projekcie Studium nowe tereny inwestycyjne zlokalizowane poza planami miejscowymi są uzasadnione jako rezerwa w przypadku bardzo korzystnych zmian społeczno-gospodarczych na obszarze gminy. Dodatkowym argumentem jest również fakt, że planowane tereny pod nową zabudowę w niniejszym Studium są wyznaczone w oparciu o wcześniej obowiązujący dokument Studium. Przeniesienie ich do nowego Studium jest utrzymaniem istniejącego stanu prawnego.

Przeprowadzone analizy uwarunkowań określających potrzeby i możliwości rozwoju gminy wykazały potencjał rozwojowy i zapotrzebowanie na rezerwy terenów inwestycyjnych, zarówno pod zabudowę mieszkaniową, jak również usługową oraz przemysłową i produkcyjną.

Wyznaczono następujące obszary rozwoju określające rodzaje przeznaczenia i zagospodarowania terenów:

I. OBSZARY ROZWOJU W STREFIE ZAINWESTOWANIA:

-Obszary zabudowy:

- MU** - obszary zabudowy śródmiejskiej,
- MW** - obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- M1** - obszary wielofunkcyjne z przeważającym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowane w obszarze miasta,
- M2** - obszary wielofunkcyjne - zabudowa podmiejska,

-**RM1** - obszary wielofunkcyjne o dominującym udziale zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy mieszkaniowej,

-**RM2** - obszary rozproszonej zabudowy zagrodowej na terenach wiejskich,

-**RM3** - obszary zabudowy zagrodowej o charakterze wielorodzinnym,

-**UP** - obszary wydzielonych usług publicznych,

-**UH** - obszar usług handlu,

-**US** - obszary wydzielonych usług sportu, rekreacji i turystyki,

-**AG** - obszary aktywności gospodarczej,

-**AR** - obszary zabudowy gospodarczej obsługi rolnictwa;

-**Obszary: infrastruktury technicznej, kolejowej, eksploatacji surowców oraz produkcji energii:**

-**PG** - obszary powierzchniowej eksploatacji surowców,

-**PE** - obszary produkcji energii elektrycznej pochodzącej z promieniowania słonecznego,

-**KK** - obszary kolejowe,

-**IT** - obszary infrastruktury technicznej;

-**Obszary zieleni:**

-**ZC** - obszary cmentarzy,

-**ZD** - obszary ogrodów działkowych,

-**ZP** - obszary zieleni urządzonej,

-**ZH** - obszary historycznych założeń parkowych;

II. OBSZARY ROZWOJU W STREFIE OTWARTEJ:

-**Obszary rolnicze:**

-**R1** - obszary rolne,

-**R2** - obszary rolne z ograniczeniami inwestycyjnymi,

-**R3** - obszary rolno-krajobrazowe;

-**Obszary lasów i dolesień oraz wody powierzchniowe:**

-**ZL** - obszary lasów,

-**L** - obszary planowanych zalesień,

-**W** - obszary wód powierzchniowych.

Podstawowym założeniem przyjętej polityki przestrzennej gminy Sępólno Krajeńskie jest zwiększenie efektywności wykorzystania terenów już zurbanizowanych, rozwój zwartych, dobrze wyposażonych zespołów zabudowy, przeciwdziałanie dekoncentracji zabudowy i ochrona terenów przyrodniczych, krajobrazowych, rolniczych. Planuje się takie kształtowanie przestrzeni, które wspiera działania, ograniczające rozpraszanie zabudowy i maksymalne wykorzystanie terenów już zagospodarowanych poprzez uzupełnianie istniejących układów przestrzennych, a także ograniczenie presji rozlewania się zabudowy na niezagospodarowane tereny otwarte.

Racjonalne ekonomicznie gospodarowanie przestrzenią wymaga uwzględnienia konsekwencji finansowych, jakie będą wynikać z rozwiązań przyjętych w Studium. Założeniem przyjętych rozwiązań projektowych było dostosowanie planowanych zmian przestrzennych i związanych z nimi koniecznych inwestycji adekwatnie do możliwości finansowych gminy oraz prognoz demograficznych i związanego z tym potencjału inwestycyjnego, a tym samym dążenie do utrzymania dodatniego bilansu ekonomicznego gminy i efektywnego wykorzystania planowanych terenów o różnym przeznaczeniu. Nadrzędnym celem przyjętych kierunków rozwoju było uporządkowane kształtowanie przestrzeni, odpowiadające potrzebom jej użytkowników i dobór funkcji terenów, uwzględniający uwarunkowania przyrodnicze i krajobrazowe.

Planuje się, iż głównym założeniem zrównoważonego rozwoju zabudowy w gminie będzie

przeciwdziałanie dezurbanizacji oraz nadmiernemu i chaotycznemu rozpraszaniu się zabudowy, a nowoprojektowana zabudowa będzie stanowić swojego rodzaju odzwierciedlenie i uzupełnienie zabudowy już istniejącej. Obecnie dominującym typem zabudowy mieszkaniowej w gminie jest zabudowa jednorodzinna i zagrodowa, szczególnie na obszarach wiejskich. W związku z powyższym przyjęto, iż będzie to podstawowy typ zabudowy rozwijającej się i uzupełniającej istniejące układy urbanistyczne.

Zabudowa aktywności gospodarczej i usługowa została wyznaczona w obszarach zapieniających ich prawidłowy i dynamiczny rozwój w powiązaniu z otaczającymi terenami o innych funkcjach, a także przy zapewnieniu dobrego dostępu do układu komunikacji kołowej oraz istniejącej infrastruktury technicznej.

Planowana struktura funkcjonalno-przestrzenna została przemyślana pod kątem minimalizacji istniejących i zmniejszenia ryzyka wystąpienia nowych konfliktów funkcjonalno-przestrzennych.

Przyjęte rozwiązania stanowią realizację celów zgodnych z potrzebami rozwoju gminy, określonych w ustaleniach Studium, zgodnych z głównymi założeniami rozwoju gminy, takimi jak:

- podnoszenie standardu życia i atrakcyjności zamieszkiwania poprzez efektywne zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy,
- rozwój turystyczny i gospodarczy służący podniesieniu rangi i znaczenia gminy Sępólno Krajeńskie w regionie oraz zwiększeniu efektywności jej wszechstronnego rozwoju,
- ochrona i wzmocnienie walorów przyrodniczo-krajobrazowych gminy oraz budowanie wysokiej jakości przestrzeni publicznych oraz zagospodarowania terenów rekreacyjno-sportowych.

Studium planuje zwarte układy urbanistyczne o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, kształtowane na obszarach z jak najlepszym dostępem do dróg publicznych i infrastruktury technicznej, przystanków komunikacji publicznej oraz usług społecznych. Studium określa możliwości rozwoju terenów zlokalizowanych w strefie zainwestowania, tożsamej z granicami terenów przeznaczonych pod zabudowę, a także terenów niezurbanizowanych, zlokalizowanych w strefie otwartej, kształtowanych jako tereny zielone, otwarte, krajobrazowe, które nie są planowane dla rozwoju zabudowy, poza wyjątkami określonymi w ustaleniach dla poszczególnych obszarów rozwoju. Ustalając kierunki zagospodarowania przestrzennego uwzględniono wymagania ładu przestrzennego mając na uwadze walory ekonomiczne przestrzeni i potrzeby efektywnego nią gospodarowania. Wykonano szereg analiz, m.in.: inwentaryzację urbanistyczną, analizę struktury własności, istniejącego zainwestowania, wysokości zabudowy, funkcji zabudowy i terenów, istniejących i planowanych powiązań komunikacyjnych oraz możliwości zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej dla projektowanych obszarów, istniejącej i planowanej sieci infrastruktury technicznej, struktury terenów przyrodniczych oraz elementów zieleni. Analizowano uciążliwości, które mogą oddziaływać na otoczenie w związku z przyjętymi rozwiązaniami projektowymi. Zamierzeniem projektowym było wyważenie aspektów ekonomicznych, przyrodniczych i społecznych. Uwzględniono wymagania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i zabezpieczenia potrzeb społecznych, przy jednoczesnym dążeniu do realizacji kierunków polityki rozwoju gminy w zakresie otwierania możliwości inwestycyjnych oraz wspierania przedsiębiorczości, a także aktywizacji procesów ekonomicznych i gospodarczych. W trakcie konstruowania ustaleń projektu Studium wzięto pod uwagę istniejące walory przyrodnicze i kulturowe. Ustalając kierunki przeznaczenia terenów wzięto pod uwagę interes publiczny i prywatny, w tym propozycje zabudowy i zagospodarowania terenu wniesione w postaci wniosków.

W trakcie sporządzania projektu Studium zapewniono udział społeczeństwa w procedurze formalno-prawnej. Burmistrz Sępólno Krajeńskiego w obwieszczeniu z dnia 13.12.2016 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sępólno Krajeńskie oraz o terminie przyjmowania wniosków do dnia 13 stycznia 2017 r. W ogłoszonym terminie składania wniosków nie wpłynęły żadne wnioski. Uwagi do projektu Studium, wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od dnia 21 czerwca 2018 r. do dnia 13 lipca 2018 r., można było złożyć do dnia 3 sierpnia 2018 r. W wyznaczonym terminie składania uwag do projektu Studium nie wpłynęły żadne uwagi, co zostało uwzględnione w rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sępólno Krajeńskie.

Projekt Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sępólno Krajeńskie przeszedł wymaganą procedurę formalno-prawną, zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i może być przedmiotem uchwalenia. W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Miejską w Sępólnie Krajeńskim uchwały o uchwaleniu

przedłożonego projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sępólno Krajeńskie.

Projekt uchwały został przedstawiony na posiedzeniach Komisji Gospodarki Komunalnej, Polityki Prorodzinnej, Przeciwdziałania Bezrobociu i Porządku Publicznego, oraz Komisji Budżetu i Handlu, Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim i został zaopiniowany pozytywnie.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Kazimierz Jagodziński