PROJEKT

Uchwała Nr ……/……/2017
Rady Gminy Sulęczyno
z dnia ……2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Węsiory, gmina Sulęczyno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016. 446 j.t.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016.778 j.t., z późn. zm.[1])
oraz w związku z uchwałą nr VI/60/2015 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 09 czerwca 2015 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Węsiory, gmina Sulęczyno

Rada Gminy Sulęczyno u c h w a l a co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, iż przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno, uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/213/2010 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 14 lipca 2010r.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu Węsiory, gmina Sulęczyno obejmującego działki ewidencyjne oznaczone nr 223/3, 230, 231, 232, 233, 234, 235, w granicach określonych na rysunku planu.
3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 6,39 ha.

§ 2.

Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych;

[1] Zmiany tekstu jednolitego opublikowano w Dz. U. z 2016 r., poz. 904, 961, 1250 i 1579, z 2017 r. poz. 730

4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.

1. Na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt. 1, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granica opracowania planu;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
   4) oznaczenie terenu w liniach rozgraniczających – symbol identyfikujący teren;
   5) przeznaczenie terenu, w tym:
      a) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
      b) UT/ML – zabudowa usługowa – usługi turystyki i/lub zabudowa rekreacji indywidualnej,
      c) ZP – zieleń urządzona,
      d) ZP/KDP – zieleń urządzona z parkingami,
      e) KDW – droga wewnętrzna;
   6) strefa ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wsi Węsiory;
   7) strefa otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Węsiory.
2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt. 1 stanowią informacje, zalecenia nie będące obowiązującymi ustaleniami planu.

§ 5.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego (nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów) dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zostały określone w § od 13 do 17 poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym w szczególności linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, udziału terenów biologicznie czynnych, intensywności zabudowy.
2. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce budowlanej pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rodzaju materiałów pokrycia dachowego. Harmonizowanie zabudowy nie dotyczy nawiązywania do budynków w złym stanie technicznym ani zabudowy substandardowej.

§ 6.

Zasady ochrony środowiska i przyrody.

1. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym w niniejszym planie ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla następujących rodzajów terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:
   1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
   2) dla terenu usług turystyki i/lub rekreacji indywidualnej oznaczonego symbolem 7.UT/ML jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;

3) pozostałe tereny nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

2. W terenie planu dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów na podstawie przepisów odrębnych w niezbędnym zakresie dla celów pielęgnacyjnych, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz realizacji przedsięwzięć i prac budowlanych ustalonych w planie.
3. Ustala się nakaz prowadzenia prac budowlanych w sposób, który nie spowoduje zmiany stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją ani na terenach sąsiednich poza obszarem objętym planem.
4. Na obszarze objętym planem, przy wdrażaniu jego ustaleń, należy uwzględnić obowiązujące prawo dotyczące ochrony dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych.
5. Lokalizacja zabudowy wymaga na etapie projektu budowlanego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Zachodnia część obszaru planu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wsi Węsiory (zasięg wskazano na rysunku planu); w obrębie historycznego zespołu ruralistycznego wsi Węsiory ustala się:
   1) przedmiotem ochrony są: historyczne podziały własnościowe, historyczny układ komunikacyjny, układ zabudowy w zagrodach, obiekty małej architektury oraz historyczna zieleń związana z zabudową i układem komunikacyjnym (elementy chronione położone są poza obszarem planu);
   2) nakaz kontynuacji historycznych cech zagospodarowania terenu oraz kształtowania formy architektonicznej zgodnej z tradycją budowlaną Kaszub; szczegółowe ustalenia zawarte są w ustaleniach dla poszczególnych terenów, zawartymi w § 13, § 14 i § 17 niniejszej uchwały.
2. Wschodnia część obszaru planu znajduje się w granicach strefy otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Węsiory (zasięg wskazano na rysunku planu); w obrębie strefy ustala się ochronę widoku i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Węsiory poprzez zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów, zawartymi w § 13, § 15, § 16 i § 17 niniejszej uchwały.

§ 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych w klasach bonitacyjnych RV i RVI na cele nierolnicze o łącznej powierzchni 6,39 ha

§ 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

Dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
1) minimalna wielkość działki budowlanej 950m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki 18m;
3) minimalna szerokość wydzielonych dojazdów do działek – 5m; w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu obowiązuje zakończenie dojazdu placem do zawracania o minimalnej wielkości 10x10m;

4) minimalna szerokość wydzielonych przejść pieszych i ścieżek pieszo-rowerowych niestanowiących dojazdów do zabudowy - 2m;
5) orientacyjny (nieobowiązujący) podział terenu na działki przedstawiono na rysunku planu;
6) powyższe zasady nie dotyczą wydzieleń pod infrastrukturę techniczną oraz powiększenia nieruchomości sąsiednich.

§ 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
   1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
   2) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie.
2. W zakresie gospodarki ściekami:
   1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
   2) odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie.
3. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustala się:
   1) wody opadowe z dachów i powierzchni nieutwardzonych dopuszcza się odprowadzić powierzchniowo do gruntu;
   2) zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych
   3) zanieczyszczone wody opadowe z terenów utwardzonych, w szczególności z dróg, dojazdów, placów, parkingów należy przed odprowadzeniem do odbiornika podczyścić do stopnia wymaganego przepisami odrębnymi;
4. Planowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł bądź odnawialnych źródeł energii, stanowiących mikroinstalacje.
5. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:
   1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
   2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci energetycznych i stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje.
6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.
7. Zaopatrzenie w gaz:
   1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
   2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub gazu zbiornikowego.
8. Ustala się zasady gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami prawa miejscowego.
9. Dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności niewymienionych w ust 1-7 niniejszego paragrafu wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji, bądź wynikających z przepisów odrębnych.

10. W zagospodarowaniu terenu obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna ilość miejsc parkingowych

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem transportowym zapewnia droga gminna numer 041 relacji Węsiory-Stężyca oraz drogi wewnętrzne.
2. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych, stosownie do programu użytkowego, z zachowaniem następujących zasad:
   1) w obszarze planu ustala się lokalizację ogólnodostępnego parkingu w terenie 6.ZP/KDP; w terenie 6.ZP/KDP przewidzieć 1 miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
   2) w obszarze planu ustala się lokalizację ogólnodostępnych miejsc parkingowych w ilości minimum 7 miejsc parkingowych, sytuowanych w liniach rozgraniczających terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 01.KDW; w obrębie parkingu przewidzieć 1 miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
   3) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) przewidzieć nie mniej niż jedno miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na każde mieszkanie;
   4) w zabudowie rekreacji indywidualnej lokalizowanej w terenie oznaczonym symbolem UT/ML przewidzieć nie mniej niż jedno miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na każdy budynek rekreacji indywidualnej;
   5) w zabudowie usługowej usług turystyki lokalizowanych w terenie oznaczonym symbolem UT/ML przewidzieć nie mniej niż:
      a) dla usług obsługi rekreacji: 1 miejsce parkingowe na 1 pokój noclegowy; nie mniej niż 3 miejsca parkingowe,
      b) gastronomia: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
      c) inne usługi 1 miejsce parkingowe na 50 m^2 użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi,
      d) w ramach wskazanych powyżej ilości miejsc postojowych dla funkcji usługowych należy przewidzieć jedno miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
   6) przez miejsce parkingowe rozumie się miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), wiatę garażową;
   7) miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją.

§ 12.

Stawka procentowa

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

§ 13.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) sposoby zagospodarowania:
   a) lokalizacja budynków mieszkalnych, w formie zabudowy wolnostojącej jednorodzinnej,
   b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej – gospodarczej i garaży,
   c) lokalizacja wiat rekreacyjnych i garażowych,
   d) lokalizacja obiektów małej architektury,
   e) lokalizacja dojść i dojazdów oraz miejsc parkingowych,
   f) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
      a) od terenów komunikacyjnych - dróg wewnętrznych – 4m,
      b) nieprzekraczalną linię zabudowy zaznaczono na rysunku planu;
   2) w sytuowaniu zabudowy uwzględnić teren leśny znajdujący się w bezpośrednim sąsiedztwie (poza granicami obszaru planu);
   3) powierzchnia zabudowy maksymalnie 20%;
   4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%;
   5) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6.

3. Zasady kształtowania zabudowy:
   1) maksymalna wysokość budynków:
      a) dla budynków mieszkalnych - 9,0m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
      b) dla budynków towarzyszących – 5m,
      c) dla wiat – 3,5m;
   2) maksymalna szerokość elewacji frontowej 18m,
   3) maksymalny poziom posadowienia parteru budynków – 0,6m;
   4) geometria dachu:
      a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
      b) dla budynków towarzyszących oraz wiat dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°.

§ 14.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 2.ZP

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:
   1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzona;
   2) sposoby zagospodarowania:
      a) zakaz lokalizacji budynków,
      b) lokalizacja urządzeń zabawowych i sportowych,
      c) lokalizacja obiektów małej architektury,
      d) lokalizacja wiat rekreacyjnych,
      e) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) powierzchnia zabudowy nie dotyczy;
   2) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80%;
   3) intensywność zabudowy: nie dotyczy;

3. Zasady kształtowania zabudowy:
   1) maksymalna wysokość wiat i altan – 4,5m;
   2) geometria dachu wiat i altan: dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachu nie mniej niż 20°.

§ 15.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem: 6.ZP/KDP

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:
   1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzona z parkingami ogólnodostępnymi;
   2) sposoby zagospodarowania:
      a) zakaz lokalizacji budynków,
      b) lokalizacja miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
      c) lokalizacja obiektów małej architektury,
      d) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.
2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy: nie dotyczy;
   2) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40%;
   3) dostępność terenów przyległych - bez ograniczeń.
3. Zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy.

§ 16.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 7.UT/ML

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:
   1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa, z zakresu usług turystyki i/lub zabudowa rekreacji indywidualnej;
   2) sposoby zagospodarowania:
      a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu obsługi rekreacji i ruchu turystycznego, wypoczynku,
      b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii, kultury, administracji, rzemiosła,
      c) lokalizacja budynków rekreacji indywidualnej, w formie zabudowy wolnostojącej,
      d) lokalizacja zabudowy towarzyszącej – gospodarczej i garaży,
      e) lokalizacja wiat rekreacyjnych i garażowych,
      f) lokalizacja obiektów małej architektury,
      g) lokalizacja dojść i dojazdów oraz miejsc parkingowych,
      h) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.
2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
      a) od terenów komunikacyjnych drogi wewnętrznej – 4m,
      b) od terenu leśnego znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie (poza granicami obszaru planu) – 12m,
      c) nieprzekraczalną linię zabudowy zaznaczono na rysunku planu;
   2) powierzchnia zabudowy maksymalnie 25%;
   3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%;
   4) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,7;
3. Zasady kształtowania zabudowy:
   3) maksymalna wysokość budynków:
      a) dla budynków usługowych – 10m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
      b) dla budynków rekreacji indywidualnej - 9,0m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
      c) dla budynków towarzyszących – 5m,
      d) dla wiat – 3,5m;
   4) maksymalna szerokość elewacji frontowej:

a) dla budynków usługowych - 20m,
b) dla budynków rekreacji indywidualnej - 12,0m;

5) maksymalny poziom posadowienia parteru budynków – 0,6m;
6) geometria dachu:
   a) nad główną bryłą budynku usługowego lub rekreacji indywidualnej dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny; dopuszcza się zadaszenie jednospadowe nad tarasami o kącie nachylenia połaci dachu nie mniej niż 20°,
   b) dla budynków towarzyszących oraz wiat dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°.

§ 17.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami: 01.KDW, 02.KDW, 03.KDW, 04.KDW, 05.KDW

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:
   1) przeznaczenie terenu – teren komunikacyjny – droga wewnętrzna oraz poszerzenia dróg wewnętrznych znajdujących się poza obszarem planu (03.KDW, 04.KDW),
   2) sposoby zagospodarowania:
      a) lokalizacja dróg, tras rowerowych, tras pieszo- rowerowych, chodników,
      b) lokalizacja miejsc parkingowych,
      c) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
      d) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.
2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) szerokość drogi KDW w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu – min 8m, z wyjątkiem poszerzeń dróg wewnętrznych znajdujących się poza obszarem planu (03.KDW, 04.KDW);
   2) dostępność terenów przyległych do drogi - bez ograniczeń.
3. Zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy.

§ 18.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sulęczyno.

§ 19.

1. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
2. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy.

…….....……..

Przewodniczący Rady Gminy

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Węsiory, gmina Sulęczyno

1. Wstęp

Opracowaniem planu miejscowego objęty jest fragment terenu o powierzchni ok. 6,39 ha, położony w obrębie geodezyjnym Węsiory, obejmujący działki ewidencyjne oznaczone nr 223/3, 230, 231, 232, 233, 234, 235, położone w gminie Sulęczyno, powiat kartuski, województwo pomorskie.

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana przeznaczenia terenu oraz ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacyjnej, w tym usług turystyki.

Rada Gminy Sulęczyno przystąpiła do opracowania planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru, zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 poz. 778, z późn. zm.); podjęła Uchwałę VI/60/2015 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 09 czerwca 2015 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Węsiory, gmina Sulęczyno.

Planowane przedsięwzięcie, nie jest sprzeczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulęczyno przyjętego uchwałą XXVI/213/2010 z dnia 14 lipca 2010 roku. W Studium, które jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy i wskazującym ogólne kierunki zmian struktury przestrzennej gminy, obszar objęty opracowaniem wskazany jest jako teren zabudowy rekreacyjnej, usług turystyki oraz położony w zasięgu obszaru możliwego docelowego zainwestowania wsi Węsiory.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone w § od 13 do 17 uchwały.

Ustalenia te zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, zaś w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa pomorskiego nie zostały dotychczas sporządzone, a ponadto uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu została podjęta przed dniem wejścia w życie tzw. ustawy krajobrazowej (tj. przed 11.09.2015 r.) zatem nie stosuje się jej przepisów, a regulacje dotychczasowe.

Na terenie objętym planem nie występują obecnie żadne budynki; ustaleniami planu dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacji indywidualnej i zabudowy usługowej – usług turystyki, wraz z zabudową towarzyszącą (gospodarczą i garażami) oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

Plan zawiera szereg ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane są przede wszystkim z realizacją nowych obiektów budowlanych i zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, jakości jej wykonania oraz charakteru urządzonej zieleni towarzyszącej. Plan stwarza warunki prawne dla porządkowania i estetyzacji przestrzeni.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Plan miejscowy, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

Na obszarze opracowania nie występują wody powierzchniowe.

Analizowany obszar nie został włączony do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Obszar objęty planem nie jest położony w granicach systemu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

Teren objęty planem to fragment gruntów rolnych wykorzystywany jako grunty rolne, częściowo ugorowane.

Obszar planu położony jest poza formami ochrony przyrody prawnie chronionymi. Na analizowanym obszarze nie stwierdzono obecności siedlisk oraz gatunków roślin i dziko występujących grzybów objętych ochroną gatunkową oraz gatunków znajdujących się na listach programu Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 oraz wymienionych w Załączniku I ani gatunków roślin wymienionych w Załączniku II Dyrektywy Siedliskowej.

W wyniku realizacji planowanych przedsięwzięć nastąpi całkowite przekształcenie aktualnej pokrywy ziemi, nieodwracalne zmiany w szacie roślinnej spowodowane likwidacją aktualnie występujących zbiorowisk. Część pokrywy glebowej oraz istniejącej roślinności zostanie wykorzystana pod zieleń urządzoną przyobiektową w ramach projektowanej powierzchni biologicznie czynnej terenu.

Przekształcenia i zmiany w pokrywie glebowej nie będą źródłem niekorzystnych oddziaływań także na obiekty chronione, gatunki i siedliska przyrodnicze, obszarów Natura 2000 oraz inne tereny objęte ochroną prawną.

Ustaleniami planu dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych w klasach bonitacyjnych RV i RVI na cele nierolnicze o łącznej powierzchni 6,39 ha.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Plan miejscowy, w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Obszar planu jest objęty strefami ochrony konserwatorskiej:

a) zachodnia część obszaru planu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wsi Węsiory,

b) wschodnia część obszaru planu znajduje się w granicach strefy otoczenia i ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Węsiory.

Miejscowość Węsiory została wskazana w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno jako układ przestrzenny o wyjątkowych walorach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych do bezwzględnego zachowania – I poziom ochrony. Obszar planu stanowi teren niezabudowany, położony jest poza elementami chronionego układu przestrzennego. Na terenie objętym planem nie występują obiekty zabytkowe i nie występują na nim obszary ochrony archeologicznej..

Projekt planu miejscowego uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienie wojewódzkiego konserwatora zabytków.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Obszar objęty planem nie jest położony w obszarze osuwania się mas ziemnych ani w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

Plan miejscowy zawiera szereg zapisów, które mają na celu wytworzenie nie tylko odpowiedniego standardu zamieszkania oraz rekreacji i turystyki, ale także kompleksową ochronę zdrowia przyszłych mieszkańców/osób wypoczywających w obiektach rekreacyjnych. Zapisy te dotyczą m.in.: gospodarki wodno-ściekowej, zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepła, unieszkodliwiania odpadów, powierzchni biologicznie czynnej czy zasad zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy. Przestrzeganie w. wym. zasad pozwoli na zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Planem ustalono wymagania minimalnych wskaźników miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Realizacja ustaleń planu odbywać się będzie zgodnie z przepisami prawnymi powszechnie obowiązującymi odnoszącymi się do kompleksowej ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Aktualne walory ekonomiczne przestrzeni stanowiących grunty rolne, częściowo ugorowane są niskie, grunty te nie są praktycznie wykorzystywane gospodarczo.

Wykorzystanie obszaru planu do realizacji planowanych inwestycji – zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej i zabudowy rekreacji indywidualnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, przyczyni się do wykorzystania i wzrostu wartości nieruchomości. Przedmiotowy temat został przeanalizowany szczegółowo w *„Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.* Zgodnie z prognozą uchwalenie planu może spowodować wzrost dochodów gminy.

2.7. Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów, w maksymalnie możliwy sposób uwzględniając złożone wnioski osób fizycznych. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób prywatnych.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zmiana planu dotyczy zagadnień o zasięgu lokalnym.

Plan miejscowy nie dotyczy możliwości inwestycji celu publicznego o zasięgu ponadlokalnym. Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

W obszarze planu nie ustala się rozmieszczenia nowych inwestycji celu publicznego. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z określonymi sposobami zagospodarowania w § od 12 do 16 uchwały.

2.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan miejscowy, w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Uwzględnia zwłaszcza możliwości realizacji sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej zgodne z dotychczasowymi zamierzeniami inwestycyjnymi gminy.

Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Sulęczyno, na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej sporządzania planu miejscowego, zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, tj.:

- dnia ……. Wójt Gminy Sulęczyno ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy, w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz przesłał ogłoszenie sołtysowi wsi Węsiory, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w sołectwie, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu na 21 dni od ukazania się ogłoszenia; w wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek od podmiotów prywatnych;
- projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od …….. do ……. w siedzibie Gminy Sulęczyno, ……., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy przesłano ogłoszenie sołtysowi wsi Węsiory, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w sołectwie a także na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy.
- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu został wyznaczony termin dyskusji publicznej ……. w …….., w dyskusji publicznej uczestniczyły …….. osoby, zabrano …….. głosów w dyskusji.
- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu ustalono termin składania uwag – do dnia ……; w terminie wyznaczonym przez Wójta Gminy Sulęczyno każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, może wnieść uwagi; uwagi mogą być składane na piśmie, ustnie do protokołu, za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym, o którym mowa w ustawie z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym; w ww. terminie nie złożono żadnych uwag/ wpłynęło …… uwag.

2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan miejscowy, w §9 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Obszar jest położony w zasięgu obsługi wodociągów gminnych. Istniejąca sieć zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody dla celów zaopatrzenia ludności.

2.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Wnioski właścicieli terenów zostały uwzględnione i przedmiotowy teren zmienia przeznaczenie z rolniczego na cele inwestycyjne.

2.14. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone w § od 12 do 16 uchwały.

Podstawowym celem planu jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową oraz zabudowę rekreacyjną – usług turystyki i rekreacji indywidualnej. Realizacja ustaleń planu spowoduje wykorzystanie gruntów w sposób zgodny z wnioskami i zamierzeniami inwestycyjnymi właścicieli gruntów.
W związku z tym, iż przedmiotowy plan miejscowy stanowi jedynie niewielki fragment gminy i tylko w niewielkim fragmencie przeznacza teren pod budownictwo mieszkaniowe nie występują przesłanki do szczegółowych analiz odnoszących się do sytuowania nowej zabudowy.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Plan miejscowy nie jest sprzeczny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulęczyno Uchwała Gminy Sulęczyno Uchwała Nr XXVI/213/2010 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 14 lipca 2010 r.

Wójt Gminy Sulęczyno dokonał analizy o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z końcem poprzedniej kadencji we wrześniu 2014 roku. W zatwierdzonej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Sulęczyno rekomenduje się do opracowania miejscowych planów obszary rejonu wsi Węsiory. Ma to na celu zapobieganie niekontrolowanemu „rozlewaniu” się zabudowy. Obszary te wyznaczono z uwagi na dużą liczbę wniosków oraz nadal dużą liczbę działek potencjalnych do zabudowy.

W bieżącej kadencji, rozpoczętej w październiku 2014 roku Wójt Gminy Sulęczyno nie dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o którym mowa w art. 32 ust.1. Rada Gminy Sulęczyno nie podejmowała dotychczas uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno, ani planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Sulęczyno.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” (listopad 2016 r) wykazała iż:

- Uchwalenie planu miejscowego będzie wiązało się z koniecznością poniesienia kosztów budowy infrastruktury technicznej - inwestycji należących do zadań własnych Gminy.

- Uchwalenie planu miejscowego nie spowoduje kosztów wykupu gruntów na cele publiczne, nie wywoła również skutków, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Uchwalenie planu miejscowego może wiązać się ze wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości.
- Uchwalenie planu miejscowego może spowodować wpływy z opłaty planistycznej.
- Uchwalenie planu miejscowego będzie wiązało się z możliwością pozyskania dochodów z podatku od czynności cywilnoprawnych.
- Uchwalenie planu miejscowego będzie wiązało się z możliwością naliczenia i pobrania opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości.
- Realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie wiązała się z koniecznością poniesienia kosztów robót geodezyjnych, ale może spowodować koszty sporządzenia wycen nieruchomości.

Analizy i prognozy wykazały, iż można się spodziewać w okresie 5 lat (okres prognozowany) dochodów znacznie wyższych niż wydatki

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 20165 r. poz. 778, ze zm.). Wójt Gminy Sulęczyno w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy oraz właściwego dla obszaru planu sołectwa i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania (nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych i prawnych),
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu,
- uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu miejscowego,
- wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu i przeprowadził w trakcie jego trwania dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi, po czym je rozstrzygnął,
- przeprowadził procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu miejscowego określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Gminy Sulęczyno projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

do Uchwały Nr ……..
Rady Gminy Sulęczyno
z dnia……...
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Węsiory, gmina Sulęczyno

RYSUNEK PLANU- w skali 1:1000
(odrębna plansza)

ZAŁĄCZNIK Nr 2

do Uchwały Nr ……..
Rady Gminy Sulęczyno
z dnia……..
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Węsiory, gmina Sulęczyno

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rada Gminy Sulęczyno, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Węsiory, gmina Sulęczyno
r o z s t r z y g a co następuje:

udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach **od …… do ……..** oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. **do dnia ……. nie zgłoszono żadnych uwag** do projektu planu

zgłoszono następujące uwagi:

…….....……
Przewodniczący Rady Gminy

ZAŁĄCZNIK Nr 3

do Uchwały Nr ……..
Rady Gminy Sulęczyno
z dnia……...
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Węsiory, gmina Sulęczyno

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz.778, z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 885 z późn. zm.)

Rada Gminy Sulęczyno rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Węsiory, gmina Sulęczyno będzie wiązać się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, w tym sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej.

…….....…….
Przewodniczący Rady Gminy