

BIURO PROJEKTOWE „PRZESTRZEŃ”
80- 180 GDAŃSK, UL. ORŁĄT LWOWSKICH 30
TEL.FAX(58) 30 47 462

OBIEKT:	GMINA SULECZYNO WIEŚ ZDUNOWICE dz. nr 52/3, 52/4, 52/5, 52/6, 52/7, 52/8, 52/9, 52/11, 52/13, 52/15, 52/16, 52/17, 52/19
TYTUŁ PLANU:	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FAZA OPRACOWANIA:	PROJEKT- wersja do wyłożenia
NAZWA OPRACOWANIA:	TEKST I RYSUNEK PLANU
ZLECENIODAWCA:	URZĄD GMINY SULECZYNO
GŁÓWNY PROJEKTANT:	<i>mgr inż. arch. Alicja Wysoczyńska</i>

Projekt na wyłożenie
od 06.12.2017 r. do 29.12.2017 r.

UCHWAŁA Nr / /2017
RADY GMINY SULĘCZYNO
z dnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Zdunowice, gmina Sulęczyno**

Na podstawie art. 20 w związku z art.15, art.16, art.17 i art. 29 oraz art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r, poz. 1875) oraz uchwały nr VI/63/2015 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 09 czerwca 2015 roku o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Zdunowice, gmina Sulęczyno

Rada Gminy Sulęczyno uchwała co następuje:

§1

PRZEPISY OGÓLNE

1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno, uchwalonego uchwałą nr XXVI/213/2010 z dnia 14 lipca 2010 r. zmienione Uchwałą nr XXIII/181/2016 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 16 listopada 2016 r. oraz XXXIII/254/2017 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 30 października 2017 r.
2. Uchwala się zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, uchwalonego uchwałą nr XX/214/2001 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 29 sierpnia 2001 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Sulęczyno dotyczącego obrębu geodezyjnego Zdunowice w Gminie Sulęczyno (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 83 poz. 1037) w części dotyczącej terenu działek nr 52/3, 52/4, 52/5, 52/6, 52/7, 52/8, 52/9, 52/11, 52/13, 52/15, 52/16, 52/17, 52/19 zwaną dalej planem.
3. Granice planu przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej Uchwały – rysunek planu w skali 1:1000.
4. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 1,6071 ha

§ 2

USTALENIA OGÓLNE

1. Integralnymi częściami planu są:
 - 1) ustalenia tekstowe zawarte w niniejszej uchwale;
 - 2) załącznik nr 1 do niniejszej uchwały - rysunek planu w skali 1:1000, zawierający ustalenia graficzne planu;

- 3) załącznik nr 2 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;
 - 4) załącznik nr 3 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.
2. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:
- 1) kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 3) sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
 - 4) sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 5) sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych.
3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne stanowią ustalenia planu:
- 1) granica planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
 - a) ML - tereny zabudowy letniskowej,
 - b) KDW droga wewnętrzna
4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu nie wymienione w art. 3 stanowią informacje.

§ 3

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Karta terenu nr 1 - ML – teren zabudowy letniskowej

1. nr działki - 52/3, 52/4, 52/5, 52/7, 52/11, 52/13, 52/15, 52/16, 52/17, 52/19 pow.. 1,4124ha
2. **SYMBOLE NA RYS. PLANU** - ML – teren zabudowy letniskowej,
3. **PRZEZNACZENIE TERENU** - zabudowa letniskowa
4. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – w ust. 8 określono zasady zagospodarowania terenu, których realizacja zapewni ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego.
5. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu naturalnego**
 - 1) Tereny zieleni (zielen naturalna, urządzona, zbiorniki wodne, zielen krajobrazowa i izolacyjna) winny stanowić min. 70% powierzchni działki. Do nasadzeń zieleni należy używać roślin gatunków miejscowych, zgodnych geograficznie i siedliskowo;
 - 2) Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający istniejących stosunków gruntowo-wodnych; istniejące stosunki gruntowo-wodne;

3) Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić obowiązujące prawo dotyczące ochrony dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych;

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie dotyczy.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie dotyczy

8. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla zabudowy ML

1) **Ilość działek:** adaptuje się podział ewidencyjny terenu planu.

2) **rodzaj zabudowy:**

a) zabudowa parterowa z poddaszem użytkowym,

b) geometria dachu nad główną bryłą budynku - dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu od 30° do 45°; Pokrycie dachówka ceramiczna lub materiały dachówko podobne;

c) dopuszcza się budowę garażu wbudowanego, dobudowanego lub wolnostojącego. Wysokość garażu do 6,0m.

3) **powierzchnia zabudowy:** do 150 m²

4) **intensywność zabudowy:** min. intensywność nie ustala się, maksymalna do – 0,5

5) **dopuszczalna wysokość zabudowy letniskowej :** do 8,0 m

6) **szerokość elewacji frontowej** do 16m.

7) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** min. 6,0m od linii rozgraniczenia dróg wewnętrznych.

8) **obowiązująca linia zabudowy** od granicy ewidencyjnej lasu min. 12m

9) **Nie dopuszcza się** stosowania pełnych ogrodzeń oraz prefabrykowanych ogrodzeń żelbetowo betonowych.

10) **Lokalizacja zabudowy wymaga** na etapie projektu budowlanego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:

1) Teren planu znajduje się w Gowidlińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Na terenie GOCHK obowiązują przepisy właściwej uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim

10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

Dopuszcza się podział działek pod warunkiem że min. pow. nowo wydzielanych działek nie będzie mniejsza niż 900 m²

Powyższe zasady nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną oraz powiększenia nieruchomości sąsiednich

11. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1) **woda:** zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć.

2) **ścieki:** odprowadzenie ścieków – dopuszcza się odprowadzenie do szczelnych zbiorników pod warunkiem wywozu ścieków do oczyszczalni w Sulęczynie.

Docelowo do kanalizacji wiejskiej.

3) wody opadowe: zagospodarować na teren własnej działki, spływające z zanieczyszczonych terenów utwardzonych winny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań obowiązujących przepisów.

4) energetyka: na warunkach podanych przez gestora sieci, w razie wystąpienia konieczności budowy trafostacji, lokalizacja w miejscu wskazanym przez gestora sieci. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w zależności od potrzeb, w tym sytuowanie obiektów i urządzeń na granicy działki budowlanej.

Budowa, rozbudowa sieci elektroenergetycznych możliwa w każdym terenie po uzyskaniu zgody właściciela terenu.

5) zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła ciepła

6) utylizacja odpadów stałych: zgodnie z przepisami obowiązującymi na terenie gminy

7) komunikacja

a) wjazd z drogi publicznej drogami wewnętrznymi,

b) parkowanie na terenie własnej działki. min. 1 miejsca parkingowe. Przez miejsce parkingowe rozumie się miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż, wiatę itp.)

12. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu-
nie ustala się

§4

Karta terenu nr 2 - droga wewnętrzna KDW powierzchnia ogółem – 0,1947ha

1. Dla terenu oznaczonego jako KDW ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren komunikacyjny - droga wewnętrzna

2) dopuszcza się następujące sposoby zagospodarowania i zabudowy terenu:

a) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) lokalizacja dróg, tras rowerowych, tras pieszo- rowerowych, chodników.

2. Ustala się następujące parametry techniczne, dostępność terenów przyległych:

1) szerokość drogi KDW w liniach rozgraniczających min.8m;

2) dostępność terenów przyległych do drogi - bez ograniczeń,

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów - nie dotyczy.

§ 5

1. Dla obszarów objętych niniejszymi zmianami ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: dla terenu zabudowy letniskowej – 30 %, dla drogi KDW – 0%

§ 6

W granicach objętym niniejszym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Gminy Sulęczyńno nr XX/214/2001 z dnia 29 sierpnia 2001 r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragmenty obrębu geodezyjnego Zdunowice w gminie Sulęczyńno.

§ 7

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sulęcyno.

§ 8

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku. Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy.