

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

OBIEKT:	GMINA SULECZYNO WIEŚ SULECZYNO dz. nr 157/5, 157/8, 157/9
TYTUŁ PLANU:	MIEJSCOWY PLAN 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>

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno obejmującego działki nr 157/5, 157/8, 157/9

Na podstawie art. 20 w związku z art. 15, art. 16, ust. 1, art. 17 oraz art. 29 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j., Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 41, ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j., Dz. U. z 2017 r., poz. 1875) oraz uchwały nr VIII/76/2015 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 07 lipca 2015 r., o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno obejmującego działki nr 157/5, 157/8 i 157/9

Rada Gminy Sulęczyno uchwała co następuje:

§ 1

PRZEPISY OGÓLNE

1. Stwierdza się, że 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 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. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, części obrębu geodezyjnego Sulęczyno w gminie Sulęczyno, obejmującego działki nr 157/5, 157/8, 157/9.
3. Zakres planu obejmuje ustalenia przeznaczenia terenu oraz określenie sposobu jego zagospodarowania i zabudowy.
4. Granice planu przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej Uchwały – rysunek planu w skali 1:1000.
5. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 5,1322 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) sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 3) sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 3

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Karta terenu nr 1 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu w pkt. 5

1) Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce budowlanej pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rodzaju materiałów pokrycia dachowego.

2) Obowiązuje zakaz stosowania pełnych ogrodzeń oraz prefabrykowanych ogrodzeń żelbetowych i betonowych.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu naturalnego

1) Tereny zieleni (zielen naturalna, urządzona, zbiorniki wodne, zielen krajobrazowa i izolacyjna) winny stanowić min. 50% powierzchni działki, do nasadzeń zieleni należy używać roślin gatunków miejscowych, zgodnych geograficznie i siedliskowo.

2) Wprowadza się wymóg zachowania istniejących drzew wysokich i krzewów. Ewentualna wycinka drzew i krzewów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo-wodnych, zachowując spójność systemu całego obszaru, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;

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

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - dla obszaru zlokalizowanego w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (cmentarzysko kurhanowe) przed przystąpieniem do realizacji zabudowy, ustala się wymóg przeprowadzenia szczegółowych badań archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla zabudowy MN

1) **powierzchnia działki** -powierzchnia nowo wydzielanej działki: niemniej niż 900 m²

2) rodzaj zabudowy:

a) zabudowa parterowa z poddaszem użytkowym,

b) geometria dachu nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy i wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 22° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn.

c) kalenice prostopadłe do drogi KDW

d) dopuszcza się zadaszenie jednospadowe nad tarasami lub garażami dobudowanymi do budynków o dowolnych kątach pochylenia połaci dachowych,

e) Pokrycie dachu z dachówki ceramicznej lub materiały dachówko podobne.

f) dopuszcza się podpiwniczenie.

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

h) powierzchnia zabudowy: do 160 m²

i) intensywność zabudowy: od 0,15 do 0,5

j) dopuszczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej : do 9,0 m

k) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego 16m

l) nieprzekraczalna linia zabudowy: min. 6,0m od linii rozgraniczenia drogi wewnętrznej KDW oraz 6,0m od drogi gminnej

ł) lokalizacja zabudowy wymaga na etapie projektu budowlanego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

Teren planu znajduje się w Gowidlińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu dla którego obowiązują przepisy właściwej Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.

7. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1) dopuszcza się podział i scalanie działek dla zabudowy mieszkaniowej MN.

2) powierzchnia działki budowlanej 900m²

3) minimalna szerokość wydzielonych dróg wewnętrznych - 8m; (((w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu obowiązuje zakończenie dojazdu placem do zawracania o minimalnej wielkości 12 m x 12 m.

4) proponowane linie podziału wewnętrznego terenu przedstawiono na rysunku planu.

5) powyższe zasady nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną oraz powiększenia nieruchomości sąsiednich.

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

1) **woda:** zaopatrzenie w wodę, budowa sieci wodociągowej, podłączenie do sieci wodociągowej wsi Sulęcyno

2) **ścieki:** odprowadzenie ścieków – budowa sieci kanalizacji sanitarnej, podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej wsi Sulęczyno

3) **wody opadowe:** zagospodarować na teren własnej działki, należy zabezpieczyć wody opadowe przed zalewaniem działki położonej poniżej. Wody opadowe z powierzchni utwardzonych należy podczyścić Docelowo do kanalizacji deszczowej.

4) **energetyka:** podłączenie na warunkach podanych przez gestora sieci , w razie wystąpienia konieczności budowy trafostacji, lokalizacja w miejscu wskazanym przez gestora sieci. Zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń linii elektroenergetycznej 15kV należy uzgodnić z jej zarządcą.

5) **zaopatrzenie w ciepło:** indywidualne źródła ciepła.

6) **utyliczacja odpadów stałych**

Ustala się zasady gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami prawa miejscowego.

7) **komunikacja**

a) wjazd z drogi gminnej drogą wewnętrzną KDW. Ze względu na duże spadki terenu wskazane jest wykonanie załamania niwelety drogi wewnętrznej KDW w celu poprawy warunków bezpieczeństwa

b) Parkowanie na terenie własnej działki, min. 1 miejsce parkingowe.

Przez miejsce parkingowe rozumie się miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż, wiatę itp.)

9. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie ustala się.

§ 4

Karta terenu nr 2 - droga wewnętrzna KDW

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 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

4. Ze względu na duże spadki terenu wskazane jest wykonanie załamania niwelety drogi wewnętrznej KDW w celu poprawy warunków bezpieczeństwa

§ 5

Karta terenu nr 3 - ciąg pieszy KX

1. Dla terenu oznaczonego jako **KX** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren komunikacyjny - ciąg pieszy
- 2) dopuszcza się następujące sposoby zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizacja trasy pieszo - rowerowej.

2. Ustala się następujące parametry techniczne, dostępność terenów przyległych:
 - 1) szerokość drogi KX w liniach rozgraniczających 3m.
 - 2) dostępność terenów przyległych – wyłącznie do terenu ZN
3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów - nie dotyczy.

§ 6

Karta terenu nr 4 – zieleń krajobrazowa ZN

1. Dla terenu oznaczonego symbolem ZN ustala się:
 - 1) Przeznaczenie terenu zieleń krajobrazowa, naturalna, drzewa, zakrzaczenia
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zieleń naturalna, krajobrazowa, drzewa, zakrzaczenia
 - b) zakaz lokalizacji zabudowy
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna – 100% działki;
 - 3) intensywność zabudowy - nie dotyczy
 - 4) ustala się strefę 12m bez zabudowy od granicy terenu ZN
3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ewentualne nowe nasadzenia wyłącznie z gatunków rodzimych.
4. Podział terenu na działki – nie dotyczy.

§7

Dla obszarów objętych niniejszymi zmianami ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej - 30%
- 2) dla dróg KDW – 0%

§8

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sulęcyno

§9

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

Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy.