

Miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego Gminy Sulęcyno
fragmentu obrębu geodezyjnego Podjazy w części dotyczącej terenu działek nr 51/1, 51/2, 51/3,
51/4, 51/5, 51/6, 51/7, 51/8, 51/9, 51/10, 51/11, 51/12, 51/13, 51/14, 51/15 – ETAP wyłożenie

**Uchwała Nr/...../.....
Rady Gminy Sulęcyno
z dn.r.**

**w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulęcyno fragmentu obrębu
geodezyjnego Podjazy w części dotyczącej terenu działek nr 51/1, 51/2, 51/3, 51/4, 51/5, 51/6, 51/7,
51/8, 51/9, 51/10, 51/11, 51/12, 51/13, 51/14, 51/15**

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 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) na wniosek Wójta Gminy Sulęcyno,

Rada Gminy Sulęcyno **u c h w a l a**, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1.

1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęcyno (przyjętego Uchwałą Nr XXVI/213/2010 Rady Gminy Sulęcyno z dnia 14 lipca 2010r., zmienionego Uchwałami: Nr XXIII/181/2016 Rady Gminy Sulęcyno z dnia 16 listopada 2016 r. i Nr XXXIII/254/2017 Rady Gminy Sulęcyno z dnia 30 października 2017r.) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Podjazy w części dotyczącej terenu działek nr 51/1, 51/2, 51/3, 51/4, 51/5, 51/6, 51/7, 51/8, 51/9, 51/10, 51/11, 51/12, 51/13, 51/14, 51/15.
2. Granice planu przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu w skali 1:1000.
3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 2,7 ha.

§2.

1. Integralnymi częściami planu są:
 - 1) ustalenia tekstowe planu zawarte w uchwale;
 - 2) załącznik nr 1 do uchwały - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 3) załącznik nr 2 do uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 4) załącznik nr 3 do uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.
2. Na terenie objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:
 - 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania 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;
 - 4) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Ustalenia tekstowe planu określają:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – ustalenia zawarte w §4;

Miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego Gminy Sulęczyńno
fragmentu obrębu geodezyjnego Podjazzy w części dotyczącej terenu działek nr 51/1, 51/2, 51/3,
51/4, 51/5, 51/6, 51/7, 51/8, 51/9, 51/10, 51/11, 51/12, 51/13, 51/14, 51/15– ETAP wyłożenie

- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – ustalenia zawarte w §5;
 - 3) przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania – ustalenia zawarte w §6;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – ustalenia zawarte w §7;
 - 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – ustalenia zawarte w §8;
 - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – ustalenia zawarte w §9;
 - 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 - §10.
4. Na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) maksymalne, nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) oznaczenia liczbowo – literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczających, gdzie liczba określa numer porządkowy terenu, oznaczenia literowe - podstawowe przeznaczenie terenu:
 - a) **ML** – teren zabudowy rekreacji indywidualnej,
 - b) **ZI** – teren zieleni izolacyjnej,
 - c) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
 - 5) zieleni krajobrazowa do zachowania i ochrony;
 - 6) ustalenia planu wynikające z przepisów odrębnych: Gowidliński Obszar Chronionego Krajobrazu – cały obszar planu miejscowego.

§3.

1. W planie przyjmuje się następujące definicje pojęć:

- 1) **budynek główny** – rozumie się przez to budynek/budynki zawierające podstawowy program funkcjonalny określony w odniesieniu do przeznaczenia terenu np. budynki letniskowe itp., nie określa się minimalnej/maksymalnej ilości budynków głównych w terenie;
- 2) **budynek towarzyszący** – rozumie się przez to budynek/budynki towarzyszące budynkom głównym typu budynki gospodarcze, garaże, itp., zlokalizowane na tej samej nieruchomości;
- 3) **kąt nachylenia dachu (dla dachów stromych):** rozumie się przez to kąt pochylenia płaszczyzny połąci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przykrywać minimum 80% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak na przykład: daszki nad wejściami, oknami w dachu, lukarnami itp.;
- 4) **maksymalny procent powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to maksymalny, dopuszczalny stosunek powierzchni zabudowy (tj. powierzchni terenu zajętej przez budynek lub budynki, ograniczonej obrysem ścian zewnętrznych w rzucie o największej powierzchni, przy czym nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części, które nie wystają ponad powierzchnię terenu), do powierzchni działki lub terenu, wyrażony w [%];
- 5) **maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy** – rozumie się przez to linię zabudowy głównej bryły budynku wymaganej w projekcie budowlanym, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych i takich elementów jak: schodów zewnętrznych, podestów, pochylni, zejść, zjazdów do piwnic i garaży wbudowanych, balkonów, tarasów,

Miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego Gminy Sulęcyno
fragmentu obrębu geodezyjnego Podjazy w części dotyczącej terenu działek nr 51/1, 51/2, 51/3,
51/4, 51/5, 51/6, 51/7, 51/8, 51/9, 51/10, 51/11, 51/12, 51/13, 51/14, 51/15– ETAP wyłożenie

wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji itp., ww elementy, których nie dotyczy maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy mogą ją przekroczyć o maksymalnie 1,5 m;

- 6) **przepisy odrębne** – rozumie się przez to obowiązujące w dniu uchwalenia planu miejscowego przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także przepisy prawa lokalnego;
 - 7) **stawka procentowa** – rozumie się przez to wysokość stawki, wyrażoną w procentach [%], służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwalaniem planu, o której mowa w art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 8) **teren** – rozumie się przez to część obszaru objętego planem, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną numerem i symbolem literowym, o określonym w planie przeznaczeniu.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 4

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych więcej jak z jednej działki ewidencyjnej, pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszaru inwestycji.
2. Planowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50m ponad poziom terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę należy zgłaszać do właściwego organu wojskowego.
3. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów.

§ 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Obszar planu w całości położony jest w granicach Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - obowiązują w granicach planu przepisy odrębne ustawy o ochronie przyrody i Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.
2. Zasięg uciążliwości dla środowiska wszelkiej prowadzonej działalności należy ograniczyć do granic terenu, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
3. Dla terenu ML ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska i dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego Gminy Sulęczyńno
fragmentu obrębu geodezyjnego Podjazdy w części dotyczącej terenu działek nr 51/1, 51/2, 51/3,
51/4, 51/5, 51/6, 51/7, 51/8, 51/9, 51/10, 51/11, 51/12, 51/13, 51/14, 51/15– ETAP wyłożenie

4. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się nakaz zapewnienia ochrony przed przedostawaniem się zanieczyszczeń wód opadowych z terenów komunikacyjnych i utwardzonych poprzez podczyszczanie i unikanie zrzutów wód opadowych bezpośrednio do rowów; dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia podczyszczające obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce.
5. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.
6. Przy realizacji inwestycji obowiązuje nakaz uwzględnienia wpływu zmiany stosunków wodnych na tereny sąsiednie, w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż, należy go zachować, przełożyć lub w przypadku uszkodzenia -naprawić, zachowując spójność systemu całego obszaru.
7. Ustala się nakaz ochrony istniejącej zieleni wysokiej, w szczególności stanowiącej wartościowy drzewostan i w maksymalnym stopniu zakrzaczeń i roślinności.
8. Do kształtowania zieleni należy używać gatunków rodzimych, zgodnych z siedliskiem.
9. Przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. W obszarze planu wydzielono tereny zieleni krajobrazowej – ustala się dla nich nakaz zachowania i ochrony oraz wprowadza się zakaz zabudowy.
11. Lokalizacja inwestycji wymaga na etapie projektu budowlanego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§6.

Przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. Ustala się następujące przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu (załączniku nr 1 do niniejszej uchwały) symbolem ML – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej:
 - 1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
 - a) budynki główne – budynki rekreacji indywidualnej,
 - b) budynki towarzyszące,
 - c) zagospodarowanie terenu oraz urządzenia i obiekty budowlane, dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe i infrastruktura techniczna.
2. Ustala się następujące przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu (załączniku nr 1 do niniejszej uchwały) symbolem ZI – teren zieleni izolacyjnej.
 - 1) dopuszczalne formy zagospodarowania:
 - a) zieleń w tym zieleń izolacyjna i wielowarstwowa zieleń komponowana,
 - b) ścieżki piesze, pieszo- rowerowe i rowerowe,
 - 2) wykluczone formy zagospodarowania:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy;

Miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego Gminy Sulęczyńno
fragmentu obrębu geodezyjnego Podjazy w części dotyczącej terenu działek nr 51/1, 51/2, 51/3,
51/4, 51/5, 51/6, 51/7, 51/8, 51/9, 51/10, 51/11, 51/12, 51/13, 51/14, 51/15– ETAP wyłożenie

3. Ustala się następujące przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu (załączniku nr 1 do niniejszej uchwały) symbolem KDW – teren drogi wewnętrznej.
4. W terenie o symbolu KDW dopuszcza się niezbędne dla funkcjonowania przeznaczenia podstawowego urządzenia budowlane, a także zieleń towarzyszącą, chodniki, miejsca parkingowe i infrastrukturę techniczną.

§7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

1. Dla terenu o symbolu 1. ML(pow. ok. 2,45 ha)ustala się:

1) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu (załącznik nr 1 do niniejszej uchwały) maksymalnymi, nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w odległości: 6m od linii rozgraniczających z terenem 2.KDW, 6m od linii rozgraniczającej z terenem drogi we własności gminnej położonej poza obszarem opracowania, w jego bezpośrednim sąsiedztwie – jak na rysunku planu,
- b) maksymalne, nieprzekraczalne linie zabudowy od wyznaczonych terenów zieleni krajobrazowej do zachowania i ochrony w przebiegu, jak na rysunku planu,
- c) maksymalny procent powierzchni zabudowy -20% powierzchni działki,
- d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70% powierzchni działki,
- e) intensywność zabudowy– minimalna 0,0, maksymalna 0,6,

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) dla budynków głównych ustala się:

- maksymalna wysokość 8,5 m (maksymalnie 2 kondygnacje naziemne w tym jedna w poddaszu użytkowym), poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 0,6m npt, , przy czym maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,
- dachy dwuspadowe symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej od 35° do 45° w odcieniach czerwieni, brązów, czerni i szarości,

b) dla budynków towarzyszących ustala się:

- maksymalna wysokość 6 m, przy czym maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,
- dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej od 35° do 45° w odcieniach czerwieni, brązów, czerni i szarości,

c) dla wszystkich obiektów na działce nakazuje się stosowanie elewacji z materiałów naturalnych w tym kamień, drewno, cegła i/lub tynk w odcieniach z palety barw bieli, beżu, ecru, obowiązuje ujednoczenie wykorzystywanych materiałów elewacyjnych, geometrii i pokrycia dachów w obszarze każdej działki budowlanej,

d) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy czym:

- dopuszcza się stosowanie w części rozbudowywanej, przebudowywanej i nadbudowywanej dachu o geometrii i pokryciu jak w części istniejącej,

Miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego Gminy Sulęczyńno
fragmentu obrębu geodezyjnego Podjazdy w części dotyczącej terenu działek nr 51/1, 51/2, 51/3,
51/4, 51/5, 51/6, 51/7, 51/8, 51/9, 51/10, 51/11, 51/12, 51/13, 51/14, 51/15– ETAP wyłożenie

- dopuszcza się nawiązanie formą, kolorystyką i materiałami elewacyjnymi części przebudowywanej, nadbudowywanej lub rozbudowywanej do istniejącej bryły budynku,
 - e) w przypadku rozbiórki i odbudowy (bądź budowy nowego w miejscu dotychczasowego) obiektu obowiązują ustalone dla poszczególnych terenów linie zabudowy, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy,
 - f) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych,
 - g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, a także sytuowanie miejsc parkingowych również w kondygnacjach podziemnych.
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500m² przy czym dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni innej niż powierzchnia minimalna określona dla działek budowlanych:
 - w celu poprawienia warunków sąsiedniej nieruchomości,
 - w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
 - w celu wydzielenia dojścia i dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.
- 2. Dla terenu o symbolu 3. ZI (pow. ok. 0,10 ha)ustala się:**
- 1) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne: procent powierzchni terenów biologicznie czynnych – minimalnie 80% powierzchni działki,
- 3. Dla terenu o symbolu 2. KDW(pow. ok. 0,05ha)ustala się:**
- 1) szerokość drogi – jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały,
 - 2) dopuszcza się łączenie ruchu pieszo – jezdno – rowerowego w jednej przestrzeni,
 - 3) dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni dla ruchu kołowego, rowerowego i pieszego.

§ 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego;
 - 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych magistralnych i rozdzielczych;
 - 3) wymóg zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do istniejących i projektowanych sieci dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych;
 - 4) należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
2. W zakresie odprowadzenia ścieków:
 - 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnych i tłocznych;
 - 2) nakaz zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do sieci dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych;

Miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego Gminy Sulęczyńno
fragmentu obrębu geodezyjnego Podjazy w części dotyczącej terenu działek nr 51/1, 51/2, 51/3,
51/4, 51/5, 51/6, 51/7, 51/8, 51/9, 51/10, 51/11, 51/12, 51/13, 51/14, 51/15– ETAP wyłożenie

- 3) dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków do indywidualnych szczelnych zbiorników – szmb, po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej ustala się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej;
- 4) zakaz budowania indywidualnych oczyszczalni ścieków.
3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej;
 - 2) ustala się wymóg zagospodarowania wód opadowych z terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę na własnej działce, ograniczając ilości wód odprowadzanych do odbiorników, poprzez:
 - a) odprowadzenie wód opadowych do gruntu (dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu),
 - b) stosowania nawierzchni półprzepuszczalnych,
 - c) wtórnego wykorzystania wód deszczowych;
 - 3) zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu kanalizacji sanitarnej.
4. W zakresie zasilania w energię elektryczną:
 - 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych;
 - 2) ustala się zasilanie obiektów budowlanych wymagających zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne;
 - 3) dopuszcza się budowę lub wymianę napowietrznych linii elektroenergetycznych w formie linii kablowych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci napowietrznych;
 - 4) dopuszcza się budowę stacji transformatorowej w całym obszarze planu.
5. W zakresie zasilania w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z indywidualnych źródeł – docelowo zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
 - 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowej.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej, sieci szerokopasmowych i przyłączy do zabudowy.
8. Gospodarka odpadami wg. przepisów odrębnych zawartych w Ustawie o odpadach, zgodnie z przepisami lokalnymi.
9. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury dla usunięcia ewentualnych kolizji z projektowanym zagospodarowaniem, na warunkach uzgodnionych z gestorami sieci.
10. Dopuszcza się sytuowanie w granicach planu obiektów produkujących energię z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych).

§ 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

Miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego Gminy Sulęczyńno
fragmentu obrębu geodezyjnego Podjazzy w części dotyczącej terenu działek nr 51/1, 51/2, 51/3,
51/4, 51/5, 51/6, 51/7, 51/8, 51/9, 51/10, 51/11, 51/12, 51/13, 51/14, 51/15– ETAP wyłożenie

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogę wewnętrzną – teren o symbolu 2.KDW włączona do drogi we własności gminnej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem miejscowym, przy jego wschodniej granicy.
2. Obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi wewnętrznej o symbolu 2.KDW oraz z drogi we własności gminnej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem miejscowym, przy jego wschodniej granicy.
3. Ustala się min 1 miejsce parkingowe na jeden budynek letniskowy - miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją.

§ 10.

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Stawka procentowa: 0%.

§12.

1. W obszarze objętym granicami niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwał nr XX/214/2001 z dnia 29 sierpnia 2001r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Borek, Kistowo, Żakowo, Kłodno, Podjazzy, Mściszewice, Węsiory, Zdunowice, Sulęczyńno w gminie Sulęczyńno.
2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sulęczyńno.

§13.

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

.....

Przewodniczący Rady Gminy

Miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego Gminy Sulęczyño
fragmentu obrębu geodezyjnego Podjazy w części dotyczącej terenu działek nr 51/1, 51/2, 51/3,
51/4, 51/5, 51/6, 51/7, 51/8, 51/9, 51/10, 51/11, 51/12, 51/13, 51/14, 51/15– ETAP wyłózenie

**UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY SULĘCZYÑO
z dnia.....**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Podjazy w części dotyczącej terenu działek nr 51/1, 51/2, 51/3, 51/4, 51/5, 51/6, 51/7, 51/8, 51/9, 51/10, 51/11, 51/12, 51/13, 51/14, 51/15

Wstęó

Poniższe uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Podjazy w części dotyczącej terenu działek nr 51/1, 51/2, 51/3, 51/4, 51/5, 51/6, 51/7, 51/8, 51/9, 51/10, 51/11, 51/12, 51/13, 51/14, 51/15. Dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą nr XX/214/2001 z dnia 29 sierpnia 2001r. dla fragmentu wsi Borek, Kistowo, Żakowo, Kłódnó, Podjazy, Mściszewice, Węsiory, Zdunowice, Sulęczyño w gminie Sulęczyño.

Obszar objęty przedmiotowym planem obejmuje częściowo tereny istniejącego zainwestowania, w całości był objęty dotychczas planem miejscowym. Celem zmiany planu jest zmiana zasad zabudowy i zagospodarowania terenu. W dotychczas obowiązującym planie miejscowym nieprzekraczalna linia zabudowy została wyznaczona w odległości 30m od lasu, co znacznie ograniczyło możliwości zabudowy działek w jego obszarze. Zmiana planu miejscowego miała na celu zlikwidowanie (gdzie było to zasadne) oraz zmianę przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy, co w efekcie umożliwi efektywniejsze zainwestowanie i zagospodarowanie działek budowlanych. Od strony lasu nie wyznaczono maksymalnej, nieprzekraczalnej linii zabudowy, nie mniej jednak wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy od strony wyznaczonych terenów zieleni krajobrazowej do zachowania i ochrony. Wprowadzony zakaz zabudowy w obszarze terenów zieleni krajobrazowej jest zasadny z uwagi na konieczność ochrony tych terenów przed zainwestowaniem – są to grunty podmokłe, bagniste z zadrzewieniami, zakrzaczeniami oraz fragmentami lasów. Obszary te należy chronić z uwagi na ich walory środowiskowe. Ponadto tereny te posiadają niekorzystne warunki gruntowo – wodne dla lokalizacji zabudowy. Maksymalną, nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono również w odległości 6m od drogi wewnętrznej o symbolu 2.KDW oraz w odległości 6m od drogi we własności gminnej, przebiegającej wzdłuż wschodniej granicy planu, poza jego granicą. W planie miejscowym ustalono powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na minimalnie 1500m² w celu uniknięcia wtórnych podziałów na większości istniejących działek – podziały takie mogłyby generować konieczności wydzielania dodatkowych dojazdów – dróg wewnętrznych co wprowadziłoby chaos komunikacyjny – ponadto szerokość wydzielonej drogi wewnętrznej – 6m jest wystarczająca do obsługi komunikacyjnej 12 działek, ale w przypadku kolejnych podziałów – mogłaby stać się zbyt wąska dla zapewnienia komfortu w obsłudze komunikacyjnej tego obszaru. Zastosowany parametr pozwala podzielić działkę 51/1 na dwie mniejsze działki – działki po ewentualnym podziale będą miały powierzchnię podobną do pozostałych działek w obszarze opracowania planu miejscowego.

Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyño, uchwalonego uchwałą nr XXVI/213/2010 Rady Gminy Sulęczyño z dnia 14 lipca 2010r., zmienionego uchwałą nr XXIII/181/2016 z dnia 16 listopada 2016r. oraz uchwałą nr XXXIII/254/2017 Rady Gminy Sulęczyño z dnia 30 października 2017r. cały obszar planu położony jest w granicach obszaru docelowego zainwestowania. Plan miejscowy uwzględnia dyspozycje studium. Przedkładany do uchwalenia plan miejscowy spełnia wymóg art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego Gminy Sulęczyńno
fragmentu obrębu geodezyjnego Podjazy w części dotyczącej terenu działek nr 51/1, 51/2, 51/3,
51/4, 51/5, 51/6, 51/7, 51/8, 51/9, 51/10, 51/11, 51/12, 51/13, 51/14, 51/15– ETAP wyłożenie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przedkładany do uchwalenia jest realizacją uchwały inicjacyjnej nr XLVI/365/2018 Rady Gminy Sulęczyńno z dnia 18 października 2018r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulęczyńno fragmentu obrębu geodezyjnego Podjazy w części dotyczącej terenu działek nr 51/1, 51/2, 51/3, 51/4, 51/5, 51/6, 51/7, 51/8, 51/9, 51/10, 51/11, 51/12, 51/13, 51/14, 51/15;

Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po uchwaleniu nowy plan miejscowy w swoich granicach spowoduje utratę mocy obowiązującego miejscowego planu.

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

1.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały także określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone w § 7, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, geometria dachów. Wskaźniki dla zabudowy ustalono w korelacji z zapisami obowiązującego dotychczas planu miejscowego, uważając je za odpowiednie dla utrzymania ładu przestrzennego zespołu zabudowy rekreacyjnej w obszarze opracowania planu.

Na obszarze planu brak ogólnodostępnych terenów publicznych.

1.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania są chronione poprzez ustalenia szczegółowe. Z uwagi na istniejące zainwestowanie oraz zapisy dotychczas obowiązującego planu miejscowego dla zabudowy rekreacji indywidualnej ustalono maksymalną wysokość 8,5m oraz dopuszczono dachy dwuspadowe i wielospadowe. Biorąc pod uwagę istniejące zainwestowanie oraz obowiązujący stan prawny zasadne jest ustalenie ww. parametrów.

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

Projekt planu miejscowego w § 5 zawiera kompleksowe ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w § 7 znajdują się ustalenia szczegółowe dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym ustalony wymagany minimalny % powierzchni biologicznie czynnej. Cały obszar opracowania jest położony w granicach Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Dla ww. obszaru obowiązują przepisy Uchwały Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 16 sierpnia 2016 roku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz.U. Woj. Pomorskiego z 2016.2942). wg § 5. W obszarze opracowania nie znajduje się żaden zbiornik wodny, występują zadrzewienia. Na działkach objętych wnioskiem (północny kraniec opracowania) jak i w ich sąsiedztwie występują obszary wodno – błotne, okresowo podmokłe – nie stanowią one naturalnych zbiorników wodnych zatem nie ma zasadności wyznaczania odległości 100m od brzegu tych zbiorników. Dla obszarów tych wprowadzono ustalenie zieleni krajobrazowej do zachowania i ochrony z zakazem zabudowy.

Zasady gospodarowania wodami uwzględnia § 8, ustala się zaopatrzenie w wodę całego obszaru planu z istniejącej sieci wodociągowej. Plan reguluje również kwestię odprowadzenia ścieków do szamb, do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej, po jej wybudowaniu obowiązek włączenia do sieci.. Dla wód opadowych plan dopuszcza odprowadzenie do gruntu na terenie własnej działki.

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

Na obszarze opracowania nie występują obiekty i obszary dziedzictwa kulturowego i zabytków ani chronione dobra kultury współczesnej.

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

Obszar opracowania jest położony poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, na terenie nie występują zarejestrowane osuwiska.

W celu poprawy warunków ochrony zdrowia dla terenu zabudowy rekreacji indywidualnej ustalono odpowiednie standardy akustyczne w § 5

1.6 Walory ekonomiczne przestrzeni

Zmiana planu miejscowego pozwoli na zagospodarowanie terenu zgodnie z oczekiwaniami inwestorów oraz w dostosowaniu do zaistniałej sytuacji przestrzennej, co umożliwi realne wykorzystanie terenów pod inwestycje. Potencjalne prognozowane korzyści oraz skutki finansowe wynikające z opracowania planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Ponadto dla obszaru opracowania ustalono stawkę procentową równą 0% – zmiana planu miejscowego polega na zmianie przebiegu maksymalnych, nieprzekraczalnych linii zabudowy Przeznaczenie terenów w porównaniu do obowiązującego dotychczas planu pozostało niezmienione, zatem nie nastąpił wzrost wartości nieruchomości.

W obszarze opracowania, w zasięgu wydzielonych terenów zieleni krajobrazowej, występują niewielkie kompleksy leśne (użytki LsVI). Nie zostały one wyodrębnione w projekcie planu miejscowego jako tereny LS – lasy, z uwagi na fakt, iż w obecnie obowiązującym planie, uchwalonym uchwałą nr XX/214/2001 z dnia 29 sierpnia 2001r. uzyskały zmianę przeznaczenia na tereny rekreacji indywidualnej. Z uwagi na ewentualne problemy odszkodowań, które mogłyby wynikać ze zmiany przeznaczenia terenu (obniżenie jego wartości) tereny te pozostawiono w użytkowaniu rekreacji indywidualnej, przy czym zabezpieczono je wprowadzonym na ich obszarze zakazem zabudowy.

1.7 Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności. Plan przedkładany do uchwalenia nie ogranicza prawa własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych.

1.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

1.9 Potrzeby interesu publicznego

Cele publiczne realizowane poprzez zapisy planu to właściwa ochrona krajobrazu i środowiska przyrodniczego.

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

Projekt planu miejscowego w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

Miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego Gminy Sulęczyńno
fragmentu obrębu geodezyjnego Podjazy w części dotyczącej terenu działek nr 51/1, 51/2, 51/3,
51/4, 51/5, 51/6, 51/7, 51/8, 51/9, 51/10, 51/11, 51/12, 51/13, 51/14, 51/15– ETAP wyłożenie

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

Wójt Gminy Sulęczyńno na każdym etapie procedury planistycznej zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, składania wniosków, uczestnictwa w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz możliwości składania uwag. Po zawiadomieniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania planu nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych i prawnych w wyznaczonym terminie. Pisma z wnioskami złożyły niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Dniar. Wójt Gminy Sulęczyńno ogłosił o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu do dnia

Ponadto projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od r. do r., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu, termin dyskusji publicznej dniar oraz ustalono termin składania uwag – do dnia W terminach wyznaczonych przez Wójta Gminy Sulęczyńno każdy kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej.

Protokół z dyskusji publicznej został zamieszczony na stronie internetowej gminy oraz na tablicy ogłoszeń.

W wyznaczonym terminie wniesiono...uwag/uwag nie wniesiono.

1.12 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Nakazuje się docelowo włączenie do sieci wodociągowej. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności.

1.13 Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia przyjęte w planie miejscowym równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych.

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

Plan miejscowy reguluje stan prawny na całym obszarze opracowania. W planie nie wyznaczono nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę. Nie została również zmieniona funkcja poszczególnych terenów. Zmianie uległy wyznaczone, maksymalne, nieprzekraczalne linie zabudowy – ich modyfikacja umożliwiła racjonalne wykorzystanie pod zabudowę terenów rekreacji indywidualnej.

Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

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.

Miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego Gminy Sulęczyño
fragmentu obrębu geodezyjnego Podjazy w części dotyczącej terenu działek nr 51/1, 51/2, 51/3,
51/4, 51/5, 51/6, 51/7, 51/8, 51/9, 51/10, 51/11, 51/12, 51/13, 51/14, 51/15– ETAP wyłózenie

Przedstawiony do uchwalenia plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyño uchwalonego uchwałą nr XXVI/213/2010 Rady Gminy Sulęczyño z dnia 14 lipca 2010r., zmienionego uchwałą nr XXIII/181/2016 z dnia 16 listopada 2016r. oraz uchwałą nr XXXIII/254/2017 Rady Gminy Sulęczyño z dnia 30 października 2017r.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, przyjętej uchwałą nr XLV/354/2018 Rady Gminy Sulęczyño z dnia 27 września 2018 r.

3 Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona w trakcie procedury „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała, że:

.....

4 Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), uzyskano odstępnie od przeprowadzenia procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Wójt Gminy Sulęczyño w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- rozpatrzył złożone wnioski do planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłózenia projektu zmiany planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,
- wyłózył projekt zmiany planu do publicznego wglądu (w dniach od), przeprowadził w dniu r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi do planu w terminie do dnia, w terminie tym wniesiono pism z uwagami, /nie wniesiono uwag

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

.....

Wójt Gminy Sulęczyño

Miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego Gminy Sulęcyno
fragmentu obrębu geodezyjnego Podjazy w części dotyczącej terenu działek nr 51/1, 51/2, 51/3,
51/4, 51/5, 51/6, 51/7, 51/8, 51/9, 51/10, 51/11, 51/12, 51/13, 51/14, 51/15– ETAP wyłożenie