

**UCHWAŁA NR XLVIII/312/2022
RADY GMINY SULĘCZYNO**

z dnia 14 lipca 2022 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr II/12/2014 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 12 grudnia 2014 roku w obszarze dotyczącym działek nr 462/3, 942/15, 942/16, 43/1, 1048/2 położonych w obrębie Mściszewice, gmina Sulęczyno

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 i art.41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j.Dz. U.z 2022 roku, poz.559, z późn. zm.) oraz art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz. U. z 2022 roku, poz.503) oraz w związku z Uchwałą nr XXXI/190/2021 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 25.02.2021 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr II/12/2014 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 12 grudnia 2014 roku w obszarze dotyczącym działek nr 462/3, 942/15, 942/16, 43/1, 1048/2 położonych w obrębie Mściszewice, gmina Sulęczyno Rada Gminy Sulęczyno uchwała, 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, przyjętego w postaci ujednoliconej Uchwałą Nr XV/105/2019 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 14 listopada 2019 roku.

2. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr II/12/2014 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 12 grudnia 2014 roku w obszarze dotyczącym działek nr 462/3, 942/15, 942/16, 43/1, 1048/2 położonych w obrębie Mściszewice, gmina Sulęczyno, w granicach określonych na rysunkach planów, zwaną dalej „planem”.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 2,06 ha.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunki planów, opracowane w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1A, 1B i 1C do niniejszej uchwały, w tym:
 - a) załącznik nr 1A obejmuje działkę ewidencyjną oznaczoną nr 462/4,
 - b) załącznik nr 1B obejmuje działki ewidencyjne oznaczone nr 942/15 i 942/16,
 - c) załącznik nr 1C obejmuje działki ewidencyjne oznaczone nr 43/1 i 1048/2;
- 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;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ust.3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz 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;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) minimalnej liczby miejsc parkingowych przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami

7) 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 obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie terenu w liniach rozgraniczających – symbol identyfikujący teren;
- 5) przeznaczenie terenu, w tym:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) KDW – tereny komunikacyjne – dróg wewnętrznych.

2. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunkach planów stanowią ustalenia planu, wynikające z występowania obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) Gowidliński Obszar Chronionego Krajobrazu obejmujący obszar dotyczący działek nr 43/1, 1048/2 położonych w obrębie Mściszewice, gmina Sulęczyno (załącznik nr 1C);
- 2) granica strefy ograniczonego zainwestowania wokół terenów cmentarza - 50m od czynnego cmentarza w obszarze dotyczącym działki nr 462/4 położonych w obrębie Mściszewice, gmina Sulęczyno załącznik nr 1C.

3. Pozostałe oznaczenia i opisy na rysunkach planów, 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 11 do 12 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 pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rodzaju materiałów pokrycia dachowego.

3. W zakresie rozwiązań materiałowych i kolorystycznych wykończenia elewacji i pokrycia dachowego budynków ustala się:

- 1) wymóg wykończenia elewacji z zastosowaniem cegły, drewna, tynku naturalnego w kolorze białym, beżowym, jasnoszarym lub ugrów z palety ziemi o niskim nasyceniu, z dopuszczeniem kamieni w partii cokołowej; wyklucza się okładziny z tworzyw sztucznych lub klinkieru;
- 2) wymóg realizacji pokrycia dachu z matowych rodzajów dachówek ceramicznych, betonowych lub blachodachówek (dla dachów płaskich dopuszcza się pokrycia bitumiczne) w kolorze ograniczonym do koloru naturalnego spieku ceramicznego, brązowego lub grafitowego.

§ 6. Zasady ochrony środowiska i przyrody.

1. W granicach planu ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z rodzajami terenów określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

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

1. Część obszaru opracowania, w obszarze dotyczącym działek nr 43/1, 1048/2 położonych w obrębie Mściszewice, gmina Sulęczyńno jest położona w granicach Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują przepisy właściwej Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.

2. W granicach części obszaru planu, w obszarze dotyczącym działki nr 462/4 położonych w obrębie Mściszewice, gmina Sulęczyńno, położonego w strefie ograniczonego zainwestowania wokół terenów cmentarza - 50m od czynnego cmentarza (granice strefy wskazano na rysunku planu – załącznik 1A do niniejszej uchwały), obowiązują przepisy odrębne dotyczące zasad gospodarowania na cmentarzach oraz wymogów jakie powinny spełniać tereny odpowiednie na cmentarze, regulujące zasady lokalizowania nowej zabudowy o określonej funkcji w tej strefie, tj. zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 8. 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 sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków w Sulęczyńnie (poza granicami planu).

3. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z zastosowaniem systemów:

- 1) powierzchniowych w ramach własnych działek poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej (zaleca się umożliwienie ich późniejszego wykorzystania do nawodnienia terenów);
- 2) podziemnych, w tym z wykorzystaniem rurociągów, zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych;
- 3) podczyszczania wód opadowych z terenów komunikacyjnych i innych utwardzonych;
- 4) zaleca się projektowanie zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne i przepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny.

4. Planowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł bądź odnawialnych źródeł energii.

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.

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.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc parkingowych

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem transportowym zapewniają drogi publiczne:

- 1) w obszarze dotyczącym działki ewidencyjnej oznaczoną nr 462/4 (załącznik nr 1A) droga gminna nr 008 relacji (Chośnica) granica gminy – Kistówko – Kistowo – Amalka – Gliniewo – Mściszewice;
- 2) w obszarze dotyczącym działek ewidencyjnych oznaczonych nr 942/15 i 942/16 (załącznik nr 1B) droga wojewódzka nr 214;
- 3) w obszarze dotyczącym działek ewidencyjnych oznaczonych nr 43/1 i 1048/2 (załącznik nr 1C) droga gminna nr 028 relacji Mściszewice – Skoczkowo – droga powiatowa nr 1934G.

2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi bezpośrednio z dróg publicznych lub z dróg wewnętrznych, przy czym z drogi wojewódzkiej nr 214 w obszarze dotyczącym działek ewidencyjnych oznaczonych nr 942/15 i 942/16 (załącznik nr 1B) dopuszcza się wyłącznie jeden bezpośredni zjazd w obszarze objętym planem.

3. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych, stosownie do programu użytkowego, z zachowaniem następujących zasad:

- 1) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej przewidzieć nie mniej niż jedno miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na każde mieszkanie;
- 2) przez miejsce parkingowe rozumie się miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), wiatę garażową;
- 3) miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku.

§ 10. Stawka procentowa Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla terenów oznaczonych symbolami: 1.MN, 3.MN i 4.MN oraz 0% dla terenu poszerzenia drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem 2.KDW.

§ 11. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami: 1.MN o powierzchni ok. 0,31 ha, 3.MN o powierzchni ok. 1,28 ha, 4.MN o powierzchni ok. 0,44 ha

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) usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, kultury, oświaty i wychowania, służby zdrowia i opieki społecznej, rzemiosła nieuciążliwego,
- c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej – gospodarczej i garaży,
- d) lokalizacja wiat rekreacyjnych i garażowych,
- e) lokalizacja dojeżdż i dojazdów oraz miejsc parkingowych,
- f) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy maksymalnie 25%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,6;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunkach planów, w odległości:
 - a) w obszarze dotyczącym działki ewidencyjnej oznaczoną nr 462/4 (załącznik nr 1A): 6 m od strony terenu drogi publicznej gminnej nr 008 (ul. A. Zaworskiego), 4 m od terenów komunikacyjnych dróg wewnętrznych oraz 33 m od południowo -zachodniej granicy planu 33 m (wzdłuż granicy strefy ograniczonego zainwestowania wokół terenów cmentarza – 50 m od czynnego cmentarza),
 - b) w obszarze dotyczącym działek ewidencyjnych oznaczonych nr 942/15 i 942/16 (załącznik nr 1B): 20 m od strony linii rozgraniczającej terenu drogi wojewódzka nr 214,
 - c) w obszarze dotyczącym działek ewidencyjnych oznaczonych nr 43/1 i 1048/2 (załącznik nr 1C): 6 m od strony terenu drogi publicznej gminnej nr 028.
- 5) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1000m² (nie dotyczy działek istniejących w dniu uchwalenia planu lub wydzielanych w celu regulacji granic nieruchomości sąsiednich lub wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i komunikacyjnej).

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy, w tym:
 - a) dla budynków mieszkalnych - 9,5 m,
 - b) dla zabudowy towarzyszącej, w tym garaży – 6 m,
 - c) dla wiat rekreacyjnych i garażowych – 4 m;
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6 m;
- 4) geometria dachu:
 - a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° nie więcej niż 45° z zachowaniem symetrii połaci; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, przy czym suma szerokości lica lukarn na każdej połaci musi być mniejsza niż połowa długości tej połaci, szerokość lica pojedynczej lukarny nie może przekraczać 1,5 m, suma powierzchni okien połaciowych nie może być większa niż 20% powierzchni połaci dachowej, na której są umieszczone,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych dach płaski lub dach stromy: wielospadowy, dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,
 - c) dla wiat nie określa się geometrii dachu.

§ 12. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem: 02.KDW o powierzchni ok. 0,03 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu – teren komunikacyjny – poszerzenie drogi wewnętrznej znajdującej się poza obszarem planu (ul. Ks. L. Pikarskiego);

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 poszerzenia drogi KDW w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu – 5m;

2) dostępność terenów przyległych do drogi - bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy.

§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sulęcyno.

§ 14. 1. W granicach objętych niniejszym opracowaniem traci moc Uchwała Nr II/12/2014 z dnia 12 grudnia 2014 w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Mściszewice i Skoczkowo w obrębie geodezyjnym Mściszewice.

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

3. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy.

PRZEWODNICZĄCY RADY









Kazimierz Gliniecki

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze dotyczącym działek nr 462/3, 942/15, 942/16, 43/1, 1048/2 położonych w obrębie Mściszewice, gmina Sulęczyńsko

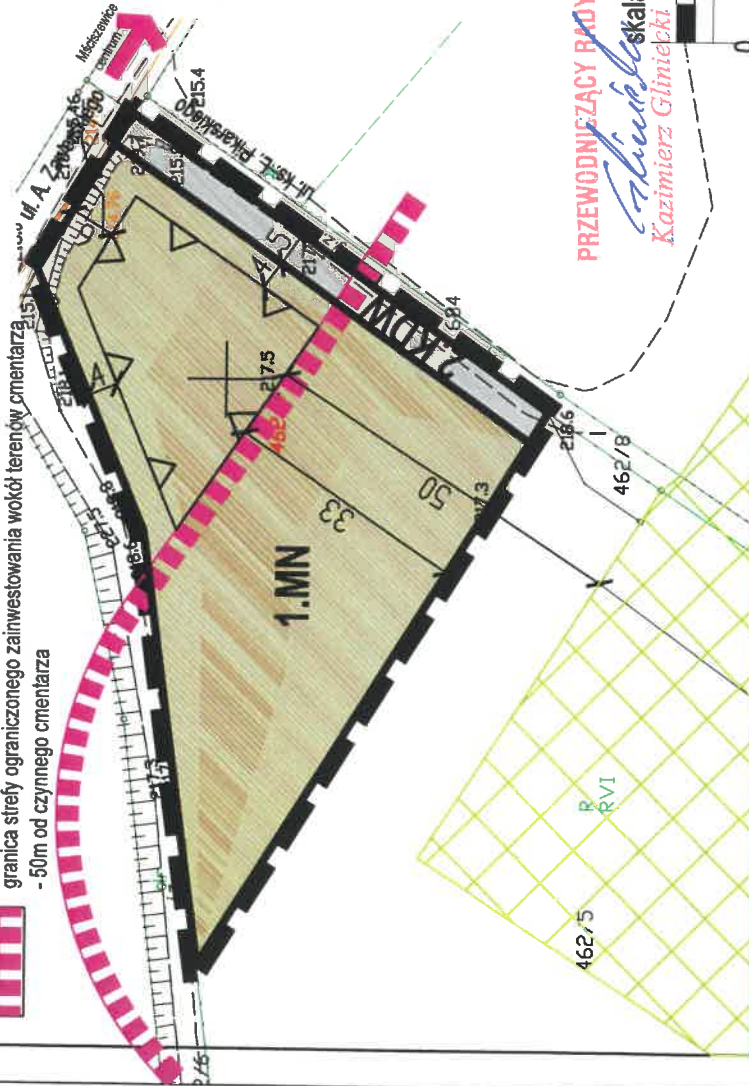
Załącznik nr 1A dot. dz. nr 462/4

RYSunEK PLANU

OZNACZENIA:

-  granica obszaru objętego planem miejscowym
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
- 1.MN**  oznaczenie terenu w liniach rozgraniczających - symbol identyfikacji terenu
-  oznaczenie terenu, w tym:
-  MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  KDW - teren dróg wewnętrznych
-  granica strefy ograniczonego zainwestowania wokół terenów cmentarza - 50m od czynnego cmentarza

 teren cmentarza - oznaczenie informacyjne



PRZEWODNICZĄCY RĄDY
Kazimierz Głimiecki
skala 1:1000



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Sulęczyńsko

granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego



SYMBOLIKA
 - linie granic gminy
 - linie granic działek terenowych
 - powiaty przynależne - numeracja zgodnie z Rozporządzeniem Wojewódzkiego Komisarza Pracy w Olsztynie

1. STREFA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA
 A - WIELOFUNKCYJNE OBRÓDZI WIEJSKIE
 12 - Mściszewice

2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ
 1. OBRZĄDY MOŻLIWEGO DOCELOWEGO ZAINWESTOWANIA, W TYM:
 - linie granic zabudowy i tereny zagospodarowane (użytkowane nierolniczo i rekreacyjnie)
 - tereny zabudowy mieszkaniowej i zabudowy zagrodowej z drobnymi usługami
 - wyłączone tereny usługowe
 - rezerwy terenów zamieszkałych i obszary przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych
 - obszary rozwoju zabudowy
 - lokalizacje miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujące i w trakcie o (granice planów na trasie linii ewidencyjnej w skali 1:5000 w dokumentacji studium)

2. OBSZARY PRZESTRZENI CHRONIONEJ
 - tereny rekreacji z rozpraszoną zabudową zagrodową i wodą
 - tereny leśne (z) i obszary przetrzebione do zalesień (P)
 - obszary przetrzebione o wyjątkowych walorach historycznych, kulturowych i historycznych do bezpiecznego zachowania - I poziom ochrony
 - obszary i zespoły krajobrazu w granicy ewidencyjnej zabudowy - ochrona ukształtu planu miejscowego

3. OBRZĄDY: DLA WYKONANIA GŁÓWNEJ ZADANIA SPORZĄDZENIE PLANU MIEJSCOWEGO
 - obszary rozwoju zabudowy (nowe tereny inwestycyjne), w tym priorytetowy plan gminy w sporządzeniu planów:
 - obszary przyrodniczo - krajobrazowe i tereny o znaczeniu krajoznawczym
 - obszary o znaczeniu historycznym i kulturowym o znaczeniu lokalnym



Biuro Urbanistyczne
Kiełb-Staniczek, Jaszczuk-Skolimowska Spółka jawna
ul. Chojnicka 61, 83-200 Stangard Gdański
tel. 58 56 220 57, e-mail: pprdom@pprdom.pl, www.pprdom.pl

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
w obszarze dotyczącym działek nr 462/3, 942/15, 942/16, 43/1, 1048/2
położonych w obrębie Mściszewice, gmina Sulęczyńsko

Skala 1:1000
Data opracowania:
IV.2022 r.

Opracowanie:
dr inż. arch. Barbara Jaszczuk - Skolimowska
mgr inż. arch. Mariola Kowalkowska
mgr Karina Marikowska

opracowanie uregulowane na 150
opracowanie do projektu planu na podstawie
Art. 5, pkt 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym






Załącznik nr 1B do uchwały nr XL VIII/312/2022 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 14 lipca 2022 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze dotyczącym działek nr 462/3, 942/15, 942/16, 43/1, 1048/2 położonych w obrębie Mściszewice, gmina Sulęczyno

Załącznik nr 1B dot. dz. nr 942/15, 942/16

RYSunEK PLANU

OZNACZENIA:

-  granica obszaru objętego planem miejscowym
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  oznaczenie terenu w liniach rozgraniczających - symboli identyfikujący teren
-  MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej


Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Sulęczyno

granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego




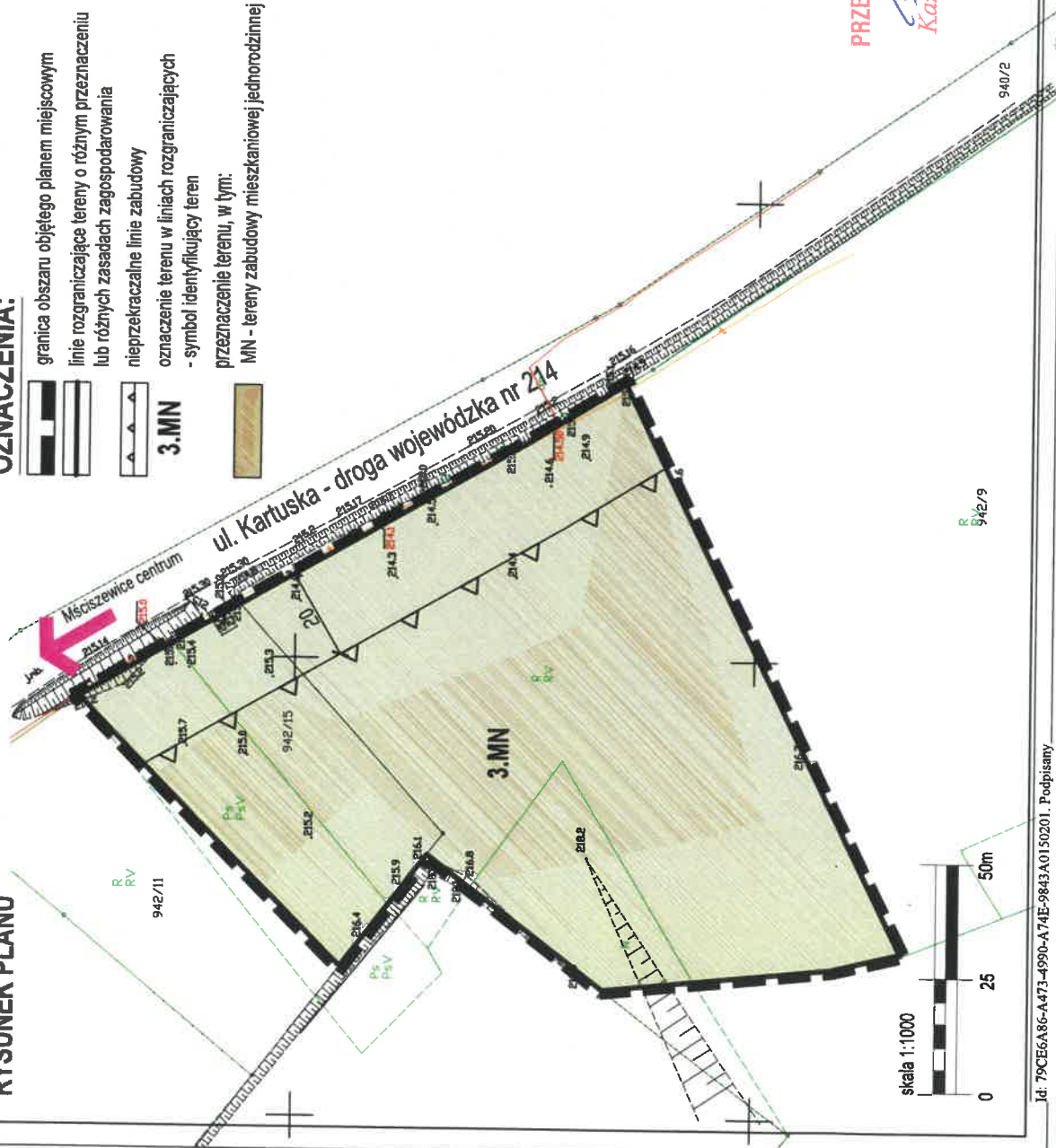
Strefa funkcjonalna - przestrzenne
 A - wielofunkcyjne ośrodki wiejskie
 A2 - Mściszewice

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ

-  **OBSZARY NOŻNIWEGO DOCELOWEGO ZAMIESZKANIA, W TYM:**
 - tereny zabudowy (tereny zagospodarowane (użytkowane nierolniczo i nieleśne))
 - tereny zabudowy mieszkaniowej (zabudowy zagrodowej z drobnymi usługami)
 - większe tereny usługowe
 - niezastępowalność terenów zabudowanych i obszary przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych
 - tereny lasów (e) i obszary przeznaczone do zaleszeń (s)
 - ograniczenia ze względu na trudne warunki gruntowo-wodne - tereny lek. i pastwisk

5. OBSZARY PROBLEMOWE

-  **omijanie drogowe wsi Mściszewice**
-  obszary wsi Mściszewice i Wypióły w granicach docelowego zamieszkania
-  -tereny ważne dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych



PRZEWODNICZĄCY RADY
Kazimierz Gliniecki
 Kazimierz Gliniecki



Biurowo Urzędniczo
 Kielce-Statczak, Jaszczyk-Stojnowska Spółka Jawna
 ul. Chywicka 61, 63-200 Staszów Góral66
 tel. 58 520 57, e-mail: pracom@pracom.pl, www.pprdom.pl

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze dotyczącym działek nr 462/3, 942/15, 43/1, 1048/2 położonych w obrębie Mściszewice, gmina Sulęczyno
 Skala 1:1000
 Data opracowania: XII.2021 - IV.2022 r.

Opracowanie: dr inż. arch. Barbara Jędrzejak - Skolimowska
 mgr inż. arch. Mariola Kowalkowska
 mgr Katarzyna Mielniczewska
 Opracowanie techniczne: mgr inż. arch. Mariola Kowalkowska
 mgr Katarzyna Mielniczewska

Załącznik nr 1C do uchwały nr XLVIII/312/2022 Rady Gminy Sulęczyńno z dnia 14 lutego 2022 r.

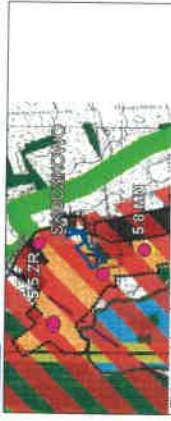
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze dotyczącym działek nr 462/3, 942/15, 942/16, 43/1, 1048/2 położonych w obrębie Mściszewice, gmina Sulęczyńno

Załącznik nr 1C dot. dz. nr 43/1 i 1048/2

RYSunEK PLANU

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania
Przestrzennego gminy Sulęczyńno

granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

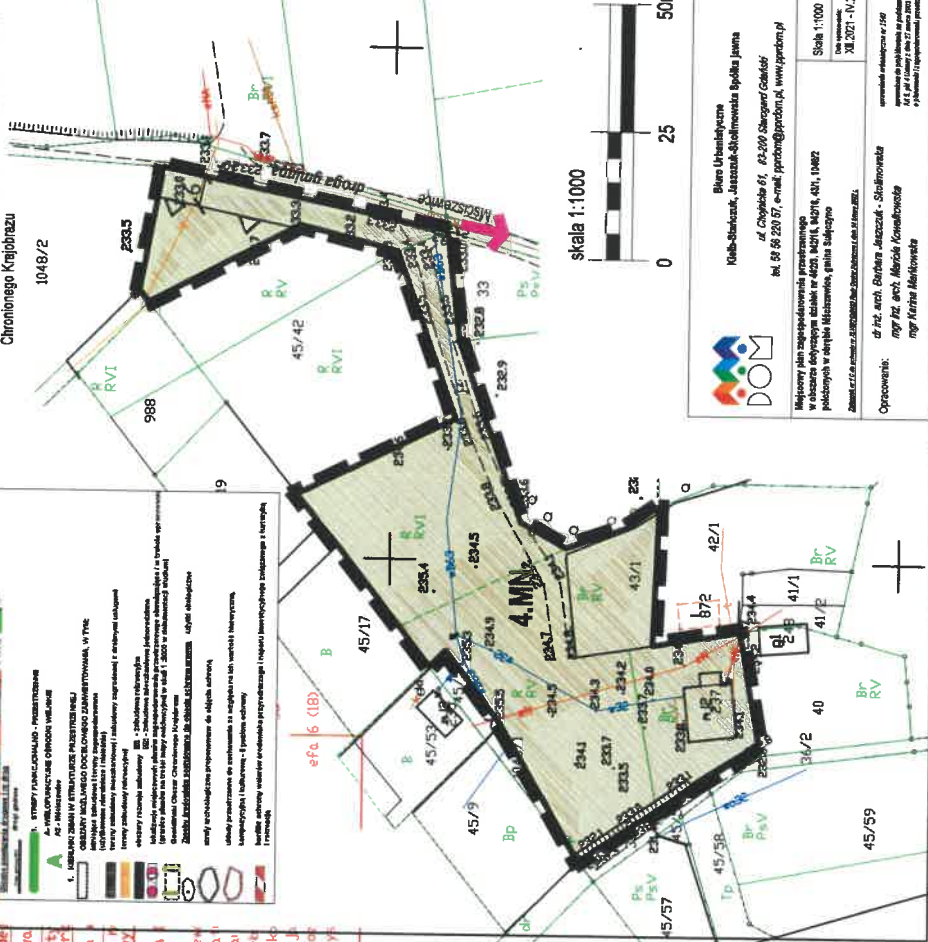


1. STYMIŁ / PIANKALONIAŁO - PRZEZIECZONIE
2. WIELOPLANKALONIAŁO - PRZEZIECZONIE
3. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
4. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
5. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
6. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
7. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
8. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
9. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
10. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
11. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
12. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
13. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
14. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
15. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
16. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
17. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
18. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
19. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
20. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
21. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
22. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
23. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
24. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
25. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
26. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
27. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
28. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
29. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
30. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
31. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
32. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
33. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
34. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
35. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
36. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
37. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
38. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
39. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
40. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
41. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
42. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
43. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
44. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
45. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
46. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
47. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
48. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
49. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI
50. WIELOPLANKALONIAŁO - OCHRONA WŁASNOŚCI

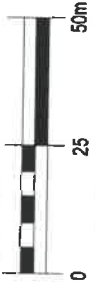
OZNACZENIA:

- granicę obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalną linię zabudowy
- oznaczenie terenu w liniach rozgraniczających - symbol identyfikujący teren
- przeznaczenie terenu, w tym:
 - MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- cały obszar położony jest w granicach Gminnego Obszaru Chronionego Krajobrazu

1048/2



skala 1:1000



DOM

Biurowo Usługowe
Kulib-Szawłucki, Jaszczak-Szostkowiakowie Spółka Jawna
ul. Chywicka 61, 43-309 Sulęczyńno Górniki
tel. 58 96 220 57, e-mail: prp@dom.pl, www.pprp.com.pl

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
w obszarze dotyczącym działek nr 462/3, 942/15, 942/16, 43/1, 1048/2
położonych w obrębie Mściszewice, gmina Sulęczyńno

Zamówca: Urząd Gminy Sulęczyńno, ul. Wolności 10, 43-309 Sulęczyńno

Opracowanie: dr inż. arch. Barbara Jaszczak, Sulęczyńno
mgr inż. arch. Marek Komosiński
mgr inż. arch. Marcin Jaszczak

Skala 1:1000
Data wykonania: XII.2021 - I.V.2022

Wzrost: 1500
M. S. 14.10.2021 r. 14.10.2021 r.

Strona 1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVIII/312/2022
Rady Gminy Sulęczyno
z dnia 14 lipca 2022 r.

**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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr II/12/2014 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 12 grudnia 2014 roku w obszarze dotyczącym działek nr 462/3, 942/15, 942/16, 43/1, 1048/2 położonych w obrębie Mściszewice, 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 09.05.2022 r. do 06.06.2022 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 20.06.2022 r. nie zgłoszono żadnych uwag do projektu planu.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Gliniecki

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVIII/312/2022
Rady Gminy Sulęczyno
z dnia 14 lipca 2022 r.

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 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 roku, poz.503), art.7 ust.1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 roku, poz.559 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 roku, poz.305 z późn. zm.)
Rada Gminy Sulęczyno rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr II/12/2014 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 12 grudnia 2014 roku w obszarze dotyczącym działek nr 462/3, 942/15, 942/16, 43/1, 1048/2 położonych w obrębie Mściszewice, gmina Sulęczyno nie 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


Kazimierz Gliniecki

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVIII/312/2022

Rady Gminy Sulęcyno

z dnia 14 lipca 2022 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ust.3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zapisane w postaci dokumentu elektronicznego)

Dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ust.3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zapisane w postaci dokumentu elektronicznego) dostępne w Systemie Informacji Przestrzennej Gminy Sulęcyno oraz na dołączonej do dokumentacji prac planistycznych płycie CD.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Gliniecki

UZASADNIENIE

**do Uchwały NR XLVIII/312/2022 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 14 lipca 2022 roku
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego
uchwałą Nr II/12/2014 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 12 grudnia 2014 roku w obszarze dotyczącym
działek nr 462/3, 942/15, 942/16, 43/1, 1048/2 położonych w obrębie Mściszewice, gmina Sulęczyno**

1. Wstęp

Opracowaniem planu miejscowego objęte są trzy odrębne fragmenty terenu:

- a) Fragment 1 obejmuje działkę ewidencyjną oznaczoną nr 462/4,
 - b) Fragment 2 obejmuje działki ewidencyjne oznaczone nr 942/15 i 942/16,
 - c) Fragment 3 obejmuje działki ewidencyjne oznaczone nr 43/1 i 1048/2;
- o łącznej powierzchni ok. 2,06 ha.

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana ustaleń dotychczasowego planu w celu możliwości lokalizacji zabudowy. Obszar opracowania jest obecnie użytkowany na cele rolne lub stanowi część zainwestowanych terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Tereny znajdują się w sąsiedztwie zainwestowanych i zabudowanych terenów wsi Mściszewice i Skoczkowo lub w sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod zainwestowanie w obowiązującym planie miejscowym.

Rada Gminy Sulęczyno przystąpiła do opracowania planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru, zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; podjęła Uchwałę nr XXXI/190/2021 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 25.02.2021 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr II/12/2014 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 12 grudnia 2014 roku w obszarze dotyczącym działek nr 462/3, 942/15, 942/16, 43/1, 1048/2 położonych w obrębie Mściszewice, gmina Sulęczyno.

Planowane przedsięwzięcie, nie jest sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno, przyjętego w postaci ujednoliconej Uchwałą Nr XV/105/2019 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 14 listopada 2019 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 położony w zasięgu obszaru możliwego, docelowego zainwestowania.

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

2.1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, a dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ład przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone w § od 11 do 12 uchwały.

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

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

Na terenie objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytu krajobrazowego, gdyż nie został on dotychczas sporządzony.

Na terenie objętym planem występują jedynie budynki tylko w terenie położonym w Skoczkwie, w pozostałym obszarze obecnie brak jest zabudowy; ustaleniami planu dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 który planem zmieni przeznaczenie na cele nierolnicze – brak jest gruntów rolnych chronionych (klas bonitacyjnych I-III).

Obszar planu w części dotyczącej wsi Skoczkowo (obejmuje działki ewidencyjne oznaczone nr 43/1 i 1048/2) położony jest w granicach Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, gdzie obowiązują przepisy odrębne w zakresie gospodarowania określone we właściwej uchwale Sejmiku Województwa. Pozostałe obszary objęte planem położone są 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 przekształcenie aktualnej pokrywy ziemi, nieodwracalne zmiany w szacie roślinnej spowodowane likwidacją aktualnie występujących zbiorowisk, co jednak jest normalnym elementem przekształceń terenu w wyniku procesów inwestycyjnych.

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.

W granicach części obszaru planu, w obszarze dotyczącym działki nr 462/4 położonych w obrębie Mściszewice, gmina Sulęczyno, położonego w strefie ograniczonego zainwestowania wokół terenów cmentarza - 50m od czynnego cmentarza (granice strefy wskazano na rysunku planu – załącznik 1A do niniejszej uchwały), obowiązują przepisy odrębne dotyczące zasad gospodarowania na cmentarzach oraz wymogów jakie powinny spełniać tereny odpowiednie na cmentarze; w obszarze tej strefy nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy.

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

Na terenie objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie objętym planem nie występują obiekty zabytkowe i nie występują na nim obszary ochrony archeologicznej.

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.

Przeznaczenia terenu określone planem nie wymagają ustalenia 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

Teren planu nie został wykorzystany zgodnie z ustaleniami dotychczasowego planu miejscowego, zaś właściciele nieruchomości złożyli wnioski dotyczące możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rozbudowy dotychczasowych obszarów zabudowanych.

Wykorzystanie obszaru planu do realizacji planowanych inwestycji przyczyni się do lepszego wykorzystania obszaru i wzrostu wartości nieruchomości. Przedmiotowy temat został przeanalizowany szczegółowo w „*Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*”. Zgodnie z prognozą uchwalenie planu będzie miało neutralny wpływ na finanse 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 dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

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

Plan miejscowy, w § 8 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 Sulęcyno, 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.:

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

·08.03.2021r. Wójt Gminy Sulęczyno ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy, w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Sulęczyno oraz przesłał ogłoszenie sołtysowi wsi Sulęczyno, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w sołectwie, w terminie wyznaczonym na składanie wniosków (do dnia 31.03.2021r.) nie wpłynęły żadne wnioski wymagające rozstrzygnięcia.

·projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 09.05.2022 r. do 06.06.2022 r. w siedzibie Urzędu Gminy Sulęczyno, w Sali narad, w godzinach pracy urzędu, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Sulęczyno przesłano ogłoszenie sołtysowi wsi Sulęczyno, 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 dnia 2 czerwca 2022 r. w siedzibie Urzędu Gminy Sulęczyno, w Sali narad, godz. 13⁰⁰, na dyskusję nie przybyła żadna zainteresowana osoba, nie zabrano głosów w dyskusji

·w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu ustalono termin składania uwag – do dnia 20 czerwca 2022 r.; w terminie wyznaczonym przez Wójta Gminy Sulęczyno każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego może wnieść uwagi; uwagi mogą być składane w formie papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej; w ww. terminie nie złożono żadnych uwag.

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

Plan miejscowy, w §8 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 zgodnie z oczekiwaniami wnioskodawców.

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 11 do 12 uchwały.

Podstawowym celem planu jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. 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 przeznaczają teren pod budownictwo związane z zamieszkaniami; 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 roku, z późniejszymi zmianami – aktualnie obowiązuje ujednoliconą wersja dokumentu studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyño, przyjęta Uchwałą Nr XV/105/2019 Rady Gminy Sulęczyño z dnia 14 listopada 2019 roku.

Wójt Gminy Sulęczyño dokonał analizy o której mowa w art.32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z końcem poprzedniej kadencji w 2018 roku. 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 roku.

W bieżącej kadencji, rozpoczętej w październiku 2018 roku Wójt Gminy Sulęczyño nie dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o którym mowa w art.32 ust.1. Rada Gminy Sulęczyño nie podejmowała dotychczas uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyño, ani planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Sulęczyño.

4.Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” (grudzień 2021 roku) wykazała iż:

- uchwalenie zmiany planu miejscowego nie będzie skutkowało koniecznością poniesienia kosztów budowy infrastruktury technicznej ani koniecznością urządzenia dróg gminnych,
- uchwalenie zmiany planu miejscowego nie będzie wiązało się z koniecznością dokonania wykupu gruntów na cele publiczne ani nie spowoduje konieczności realizacji roszczeń, o których mowa w art.36 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- uchwalenie zmiany planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania wpływów z opłaty planistycznej i z podatku od czynności cywilnoprawnych,
- uchwalenie zmiany planu miejscowego nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych,
- uchwalenie zmiany planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania wpływów z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału,
- uchwalenie zmiany planu miejscowego może wiązać się ze wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości,
- realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego nie będzie skutkowała koniecznością poniesienia kosztów robót geodezyjnych, ale może wiązać się z koniecznością poniesienia kosztów wycen nieruchomości.

Analizy i prognozy wykazały, iż uchwalenie planu będzie neutralne wobec budżetu gminy

5.Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wójt Gminy Sulęczyño 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,
- uzyskał zgodę właściwych organów (RDOŚ w Gdańsku i Powiatowy Inspektor Sanitarny w Kartuzach) na odstąpienie od procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu dokumentu
- 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,

-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,

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.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Gliniecki
Kazimierz Gliniecki