

**UCHWAŁA NR L/327/2022
RADY GMINY SULĘCZYNO**

z dnia 28 września 2022 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu
geodezyjnego Węsiory, gmina Sulęczyno obejmującego działki nr 353/2-353/27**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j.Dz. U. z 2022 roku, poz.559 ze zm.), art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 roku, poz.503) oraz uchwały Nr XLIII/264/2021 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 30 grudnia 2021 roku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Węsiory, gmina Sulęczyno obejmującego działki nr 353/2-353/27, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno przyjętego uchwałą XV/105/2019 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 14 listopada 2019 roku, **uchwała się**, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Węsiory, gmina Sulęczyno obejmującego działki nr 353/2-353/27, zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmianą planu objęto obszar o powierzchni 3,7 ha, którego granice przedstawia rysunek zmiany planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 zawierający rysunek zmiany planu;
- 2) załącznik nr 2 zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik nr 3 zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 zawierający dane przestrzenne do zmiany planu.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wymiarowanie;
- 6) symbol terenu;
- 7) przeznaczenie terenów.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu nie wymienione w ustępie 1 są oznaczeniami informacyjnymi, nie stanowiącymi ustaleń zmiany planu.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) geometrii dachu – należy przez to rozumieć ustalenie obowiązujące dla dachu głównej bryły budynku, z wyłączeniem zadaszeń lukarn, werand, wiatrołapów, tarasów, ogrodów zimowych oraz dachu nad garażem wbudowanym w budynek mieszkalny lub dobudowanym do budynku mieszkalnego;

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Gliniecki

- 2) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć odsunięcie od drogi elewacji frontowej budynku najmniej na odległość określoną w uchwale, linia ta dotyczy budynków i budowli, z wyłączeniem:
 - a) budowli podziemnych,
 - b) powierzchni zjazdów, placów, pochylni, itp.,
 - c) infrastruktury technicznej,
 - d) detali i innych elementów architektonicznych budynku takich jak: gzyms, okap dachu, balkon, schody zewnętrzne itp. wysuniętych na odległość do 1,50 m od linii zabudowy w kierunku drogi;
- 3) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć sytuowanie minimum 60% szerokości elewacji frontowej budynku w odległości określonej w uchwale, linia ta dotyczy budynków i budowli, z wyłączeniem:
 - a) budowli podziemnych,
 - b) powierzchni zjazdów, placów, pochylni, itp.,
 - c) infrastruktury technicznej,
 - d) detali i innych elementów architektonicznych budynku takich jak: gzyms, okap dachu, balkon, schody zewnętrzne itp. wysuniętych na odległość do 1,50 m od linii zabudowy w kierunku drogi;
- 4) miejscu postojowym (parkingowym) – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego;
- 5) zmianie planu - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami, nie wlicza się do powierzchni zabudowy podjazdów, parkingów i innych utwardzonych powierzchni;
- 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego.
- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie - symbol literowy i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 4. W granicach obszaru objętego zmianą planu wydzielono liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) KDD – teren komunikacji drogowej publicznej – droga dojazdowa;
- 3) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 5. W granicach obszaru objętego planem nie występuje potrzeba określania:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Gliniecki

6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonej symbolami 1MNW i 2MNW z istniejącej drogi dojazdowej znajdującej się częściowo w terenie oznaczonym symbolem 4KDD, a w części poza granicami zmiany planu oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KR.

§ 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich terenach w granicach planu, przy czym w pierwszej kolejności należy projektować przebieg sieci w granicach pasów drogowych, a w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się prowadzenie sieci w innych terenach funkcjonalnych;
- 2) budowa urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla sieci zlokalizowanych w granicach działek budowlanych należy zapewnić dostępność do sieci dla służb technicznych;
- 4) zaopatrzenie w wodę pitną oraz do celów przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej;
- 5) odprowadzenie ścieków komunalnych:
 - a) do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) w przypadku braku możliwości technicznych wpięcia do kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia oraz z indywidualnych źródeł energii odnawialnej, z wyłączeniem wiatraków,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy działki;
- 7) ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła spełniających wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 8) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej i ciepłej z odnawialnych źródeł energii wyłącznie z mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) zaopatrzenie w gaz:
 - a) z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia lub indywidualnych zbiorników na gaz,
 - b) dla gazociągów obowiązują strefy kontrolowane o szerokości do 1,0 m od osi gazociągu w obie strony, wynikające z przepisów odrębnych, w których zakazuje się wznoszenia budynków, urządzenia stałych składów i magazynów, sadzenia drzew i krzewów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
 - c) w strefach kontrolowanych gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych;
- 10) obsługa terenów w zakresie sieci telekomunikacyjnej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych;
- 11) wody opadowe i roztopowe odprowadzić do gruntu w granicach działki zgodnie z przepisami odrębnymi lub do zbiorników z możliwością wykorzystania do nawadniania terenów zielonych;
- 12) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Dla terenów w granicach zmiany planu ustala się stawkę procentową w wysokości 0 %, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Gliniecki

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 9. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW i 2MNW:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne oraz towarzyszące budynki gospodarcze, gospodarczo-garażowe i garażowe,
 - b) zabudowa w formie budynków wolnostojących,
 - c) na jednej działce budowlanej ustala się możliwość budowy maksymalnie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: ustala się maksymalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 25%,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej: 60%,
 - c) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5,
 - d) wysokość budynków mieszkalnych do 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, z możliwością podpiwniczenia,
 - e) wysokość budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych do 5,0 m,
 - f) ustalenia w zakresie geometrii dachów:
 - dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia od 35° do 51°, z kalenicą równoległą do drogi gminnej oznaczonej symbolem 4KDD, z zastrzeżeniem tiret trzeci,
 - dla budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garażowych: dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 45°, z kalenicą równoległą lub prostopadłą do drogi gminnej oznaczonej symbolem 4KDD, z zastrzeżeniem tiret czwarty,
 - na działkach nr 353/16-353/18 dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych z kalenicą równoległą do drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KR,
 - na działkach nr 353/16-353/18 dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garażowych z kalenicą równoległą lub prostopadłą do drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KR,
 - g) ustalenia w zakresie wykończenia elewacji:
 - dopuszcza się wyłącznie cegłę, drewno, naturalny tynk w kolorze złamanej bieli, beżowym, jasnoszarym lub ugry z palety ziemi o niskim nasyceniu,
 - dopuszcza się kamień wyłącznie w partii cokołowej,
 - zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (np. sidingu), blachy i klinkieru,
 - h) ustala się pokrycie dachów w kolorze matowych brązów, czerwieni lub szarości,
 - i) budynki zlokalizowane w granicach jednej działki budowlanej muszą posiadać jednakowy kolor pokryć dachowych i jednakowy kolor tynkowanych elewacji,
 - j) ustala się obowiązujące linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających z drogą dojazdową oznaczoną symbolem 4KDD,
 - k) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem 3KR,
 - l) ustalenia w zakresie miejsc postojowych:

PRZEWODNICZĄCY RADY
Kazimierz Gliniecki
Kazimierz Gliniecki

- ustala się wymóg zapewnienia miejsc postojowych w granicach działki budowlanej w liczbie minimum 2 miejsca na jedno mieszkanie poza miejscem w garażu,
- tereny nie wymagają zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej – 1000 m²,
- b) dopuszcza się dowolną powierzchnię działki z przeznaczeniem pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także wydzielanej celem powiększenia działki sąsiedniej lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 10. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 3KR:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wydziela się pas terenu drogi wewnętrznej o szerokości min. 8,0 m zakończoną zatoką do zawracania o wymiarach 12m x 12m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) budowa drogi zgodnie z wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych,
 - c) zakazuje się lokalizacji obiektów nie związanych z funkcją komunikacyjną, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 4KDD:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej – droga dojazdowa.
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wydziela się pas terenu, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, pod poszerzenie istniejącej drogi gminnej, przylegającej do granic obszaru objętego zmianą planu,
 - b) budowa drogi zgodnie z wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych,
 - c) zakazuje się lokalizacji obiektów nie związanych z funkcją komunikacyjną, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 12. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały w stosunku do obszaru objętego zmianą planu tracą moc ustalenia wynikające z uchwały Nr XXVI/273/2002 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 21 sierpnia 2002 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragmenty obrębu geodezyjnego Węsiory w gminie Sulęczyno (Dz.Urz.Woj.Pom. z 2002 roku, Nr 98, poz.2595).

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sulęczyno.

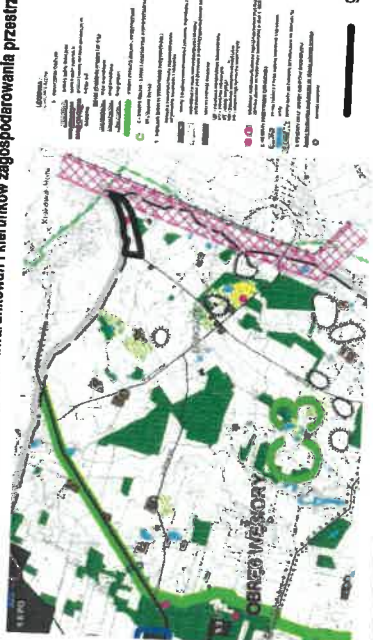
§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

§ 15. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Sulęczyno.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Głiniński

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyńsko



Legenda:

- 1. Granice obszarów objętych zmianami planu
- 2. Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
- 3. Obowiązkowa linia zabudowy
- 4. Maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
- 5. Wymiarowanie
- 6. Symbol terenu
- 7. **1MNW**
- 8. **2MNW**
- 9. **3KKB**
- 10. **4KKB**
- 11. **1MNW**
- 12. **2MNW**
- 13. **3KKB**
- 14. **4KKB**

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- 1MNW** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 2MNW** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wznoszącej
- 3KKB** teren komunikacji drogowej publicznej
- 4KKB** teren komunikacji drogowej wewnątrzterenyjnej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- graniczna administracyjna gminy
- graniczna obszaru

granicza obszaru objętego zmiany planu

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNIEGO FRAGMENTU OBRĘBŹ GEODEZYJNEGO WĘSIORY, GMINA SULĘCZYŃSKO OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI NR 353/2-353/27.

Załącznik nr 1 do uchwały Nr L/327/2022 Rady Gminy Sulęczyńsko z dnia 28.09.2022 r.

Organ sporządzający:
Wójt Gminy Sulęczyńsko

RYСУNEK ZMIANY PLANU

0 10 20 30 40 50m
SKALA 1:1000

GRUNTY GMINY STĘŻYCA
obręb Klukowa Huta

GRUNTY GMINY STĘŻYCA
obręb Gapowo

**LEGENDA:
USTALENIA ZMIANY PLANU**

- granicza obszaru objętego zmianą planu
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
 - obowiązkowa linia zabudowy
 - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
 - wymiarowanie
 - symbol terenu
 - 1MNW**
 - 2MNW**
 - 3KKB**
 - 4KKB**
- PRZEZNACZENIE TERENÓW:**
- 1MNW** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - 2MNW** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wznoszącej
 - 3KKB** teren komunikacji drogowej publicznej
 - 4KKB** teren komunikacji drogowej wewnątrzterenyjnej
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- graniczna administracyjna gminy
 - graniczna obszaru

Nazwa organu prowadzącego projekt: **Wójt Gminy Sulęczyńsko**

Zadanie: **zaktualizacja i korekty planu zagospodarowania przestrzennego**

Opis: **zaktualizacja i korekty planu zagospodarowania przestrzennego**

Nazwa: **Mapa do celów informacyjnych**

Plan: **Mapa do celów informacyjnych**

Wykaz miejscowości: **Węsiory**

Wzrost: **1:1000**

Data: **12.12.2022**

Wzrost: **1:1000**

GRUNTY GMINY SULĘCZYŃSKO
obręb Węsiory

PRZEWODNICZĄCY RADY
[Podpis]
Krzysztof Głuchowski

Id: F1A0E1C1-FA45-48E8-BC68-4430073D44B1. Podpisany

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr L/327/2022

Rady Gminy Sulęczyno

z dnia 28 września 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY SULĘCZYNO

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Węsiory, gmina Sulęczyno obejmującego działki nr 353/2-353/27

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 roku, poz.503), stwierdza się, że do projektu zmiany planu nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym nie występuje potrzeba rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Kacper Gliniecki

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr L/327/2022

Rady Gminy Sulęczyno

z dnia 28 września 2022 r.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY SULĘCZYNO

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Węsiory, gmina Sulęczyno obejmującego działki nr 353/2-353/27.

I. Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy, zgodnie z art.7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j.Dz.U.z 2022 roku, poz.559 ze zm.), należą następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty:

- 1) inwestycje w zakresie gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) inwestycje w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

II. Budowa dróg

W granicach zmiany planu nie przewiduje się nowych inwestycji w zakresie komunikacji, w tym budowy gminnych dróg, ulic, mostów i placów.

III. Sieci infrastruktury technicznej

Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie planuje się inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy, których realizacja następuje z budżetu gminy.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Kazimierz Gliniecki

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr L/327/2022
Rady Gminy Sulęczyno
z dnia 28 września 2022 r.

Dane przestrzenne

Dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ust.3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przekazane wraz z dokumentacją planistyczną na płycie CD i umieszczone w systemie informacji przestrzennej gminy Sulęczyno

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Gliniecki

UZASADNIENIE

do Uchwały L/327/2022 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 28 września 2022 roku
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego
Węsiory, gmina Sulęczyno obejmującego działki nr 353/2-353/27.

Rada Gminy Sulęczyno uchwałą Nr XLIII/264/2021 z dnia 30 grudnia 2021 roku podjęła decyzje o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Węsiory, gmina Sulęczyno obejmującego działki nr 353/2-353/27.

Opracowaniem objęto fragment obrębu Węsiory o powierzchni 3,7 ha ograniczony od południa i wschodu drogą gminną 166046 oraz od północy granicą administracyjną gminy Sulęczyno. W granicach obszaru objętego zmianą planu znalazły się działki o numerach od 353/2 do 353/27. Obecnie teren ten podlega przekształceniu z użytkowania rolniczego na osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Od północy i zachodu teren przylega do istniejących osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych, na wschód i na południe od obszaru objętego planem występują tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej z rozproszoną zabudową zagrodową.

Zmiana planu została opracowana zgodnie ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2022 roku, poz.503) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 roku, poz.2404).

Ustalenia zmiany planu nie naruszają ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno, którego ostatnią zmianę wraz z tekstem jednolitym przyjęto uchwałą Nr XV/105/2019 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 14 listopada 2019 roku.

Dla obszaru objętego zmianą planu obowiązują ustalenia dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 09.01.12, zawarte w uchwale Nr XXVI/273/2002 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 21 sierpnia 2002 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragmenty obrębu geodezyjnego Węsiory w gminie Sulęczyno (Dz.Urz.Woj.Pom. z 2002 roku, Nr 98, poz.2595).

Celem sporządzenia przedmiotowej zmiany planu była korekta ustaleń w zakresie linii zabudowy oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania odpowiadających bieżącym zapotrzebowaniom właścicieli terenów.

Plan spełnia wymogi wynikające z art.1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym:

1. W planie uwzględniono:

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Gliniecki

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Ustalone w zmianie planu wskaźniki zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy i gabaryty budynków zapewniają utrzymanie ładu przestrzennego. Utrzymano ustaloną w obowiązującym planie miejscowym funkcję zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oraz parametry dla niskiej zabudowy mieszkaniowej.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Ustalenia planu utrzymują parametry lokalnej tradycyjnej zabudowy, tj. zabudowa parterowa z poddaszem użytkowym z dachem dwuspadowym symetrycznym z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto ograniczono możliwość stosowania materiałów elewacyjnych i kolorystykę dachów. Zawarte w uchwale ustalenia gwarantują zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych tej części wsi Węsiory.

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

W granicach obszaru planu nie występują formy ochrony przyrody ustanowione na podstawie przepisów odrębnych, nie ma również chronionych gruntów rolnych ani leśnych. W planie zawarto ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej, a w przypadku braku możliwości technicznych włączenia do sieci dopuszczono szczelne zbiorniki bezodpływowe. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą w granicach zmiany planu, zapewniając właściwą gospodarkę gruntowo-wodną.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach planu nie występują obszary ani obiekty chronione i nie ma potrzeby ustalania wymagań w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

W granicach obszaru objętego zmianą planu nie występują obszary górnicze, tereny zagrożone osuwaniem mas ziemi, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani ryzyka powodziowego. Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych wynikają z przepisów odrębnych i muszą być uwzględniane na etapie projektowania zabudowy i zagospodarowania działek.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni.

W uchwale ustalono przeznaczenie uwzględniające kierunki wyznaczone w studium, ustalenia obowiązującego planu miejscowego oraz uwarunkowania wynikające z zagospodarowania terenów w granicach opracowania oraz w terenach sąsiednich. Utrzymano funkcje ustalone w

PRZEWODNICZĄCA RADY

Kazimierz Gliniecki

obowiązującym planie miejscowym, tj. zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny komunikacji. Ustalone parametry zabudowy zachowują walory ekonomiczne przestrzeni.

7) Prawo własności.

Ustalenia zmiany planu określono w poszanowaniu prawa własności umożliwiając wykorzystanie terenów zgodnie z wolą właścicieli i obowiązującymi przepisami. Zmiana planu miejscowego utrzymuje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, stanowiącą wyraz polityki planistycznej gminy oraz zmienia wybrane parametry uwzględniając wolę właścicieli nieruchomości.

8) Potrzeba obronności i bezpieczeństwa państwa.

W granicach opracowania planu nie ma zlokalizowanych dróg publicznych, linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych oraz nieruchomości i terenów zamkniętych mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa. Realizacja zamierzeń zawartych w ustaleniach planu została pozytywnie uzgodniona z organami właściwymi do spraw bezpieczeństwa i obronności państwa.

9) Potrzeba interesu publicznego.

W granicach opracowania zmiany planu nie występują obszary przestrzeni publicznych. W uchwale uwzględniono potrzeby interesu publicznego przez utrzymanie funkcji mieszkaniowej z dużą ilością zieleni oraz wydzielenie terenów dróg zapewniając właściwe funkcjonowanie terenu.

10) Potrzeba w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W granicach zmiany planu we wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i teletechnicznej w zależności od potrzeb.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie opracowania projektu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu przez możliwość składania wniosków, wglądu do projektu zmiany planu oraz składania uwag do zmiany planu.

Wójt Gminy Sulęczyno zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany miejscowego planu.

W obwieszczeniu z dnia 7.03.2022 r. wyznaczono 21-dniowy termin składania wniosków. Projekt zmiany planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 26.07.2022 r. do 24.08.2022 r.

Dnia 11.08.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego rozwiązaniami. Wyznaczono termin składania uwag do dnia 7.09.2022 r.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Gliniecki

Wójt Gminy Sulęczyno na każdym etapie procedury planistycznej zapewnia jawność i przejrzystość przez udostępnianie informacji o etapach prac nad projektem zmiany planu w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej urzędu oraz przez ogłoszenie w lokalnej gazecie, a także przez umożliwianie wglądu do dokumentacji planistycznej.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.
Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Obszar jest położony w zasięgu obsługi wodociągu komunalnego. Istniejąca sieć zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody dla celów zaopatrzenia ludności.

2. Wójt Gminy Sulęczyno ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego podjęto w związku z wnioskami właścicieli gruntów wnoszących o korektę parametrów zabudowy. Wójt przeprowadzając analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, uwzględnił interesy właścicieli gruntów oraz istniejący stan zagospodarowania i obowiązujące przepisy.

3. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Tereny projektowanej zabudowy, objęte zmianą planu zlokalizowane są w sąsiedztwie istniejącej drogi gminnej nr 166046 zapewniającej dostępność komunikacyjną. Projektowana zabudowa stanowi kontynuację istniejącego zespołu zabudowy mieszkaniowej na terenie Klukowej Huty. Ustalenia uchwały gwarantują powstanie uporządkowanej zabudowy o ujednoliconych gabarytach zapewniających właściwe kształtowanie ładu przestrzennego oraz podniesienie walorów ekonomicznych przestrzeni.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Sulęczyno.

Zmiana planu miejscowego jest zgodna z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Sulęczyno, przyjętym uchwałą Nr XLV/354/2018 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 27 września 2018 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Gliniecki

Projekt zmiany planu miejscowego obejmuje teren objęty obowiązującym planem miejscowym. W uchwale utrzymano ustalone wcześniej funkcje terenów, za wyjątkiem działki nr 353/3, która w obowiązującym planie przeznaczona była pod użytkowanie rolnicze. Dla obszaru objętego zmianą planu ustalono stawkę procentową w wysokości 0 %, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatem nie przewiduje się dochodów z tytułu opłaty planistycznej.

Wzrost wpływów podatkowych może nastąpić po zainwestowaniu poszczególnych działek i wyłączeniu pozostałych gruntów z użytkowania rolniczego.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie spowoduje spadku wartości nieruchomości. W związku z powyższym nie prognozuje się kosztów związanych z odszkodowaniami.

Nie prognozuje się dochodów ze sprzedaży nieruchomości gminnych ani kosztów z tytułu wykupów gruntów pod inwestycje celu publicznego.

Realizacja założeń zmiany planu miejscowego nie obejmuje inwestycji z dziedziny infrastruktury technicznej oraz komunikacji należących do zadań własnych gminy.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Kazimierz Gliniecki
Kazimierz Gliniecki