

Uchwała Nr2024
Rady Gminy Sulęczyno
z dnia2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2023, poz 40, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023, poz. 977, z późn. zm.) w związku z art. 66 ust 2, art. 67 ust 3, pkt 4 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688)

oraz w związku z Uchwałą nr XLIII/263/2021 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 30 grudnia 2021 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno

Rada Gminy Sulęczyno u c h w a l a c o 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 2019r. wraz ze zmianą uchwaloną Uchwałą Nr LII/337/2022 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 30 listopada 2022 r. (zmiana dotyczy obszaru opracowania) oraz zmianą uchwaloną Uchwałą Nr LXX/457/2024 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 22 lutego 2024 r. (zmiana nie dotyczy obszaru opracowania).
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno, w granicach określonych na rysunku planu - załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej „planem”.
3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 39 ha.

§ 2.

Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 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 dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyño;
- 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) 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 opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) oznaczenie terenu liczbowo-literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania identyfikujące teren, gdzie oznaczenie cyfrowe oznacza kolejny numer terenu, a oznaczenie literowe oznacza podstawowe przeznaczenie terenu;
 - 5) przeznaczenie terenów, w tym:
 - a) MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) MNS – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - c) MNW - U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
 - d) U- teren usług,
 - e) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - f) L – teren lasu,
 - g) CZ – teren cmentarza zamkniętego,
 - h) KDZ - teren komunikacji drogi zbiorczej,
 - i) KDD - teren komunikacji drogi dojazdowej
 - j) KR – teren komunikacji drogi wewnętrznej,
 - k) KP - teren komunikacji pieszo-rowerowej;
 - 6) obiekt zabytkowy ujęty w ewidencji zabytków;
 - 7) lokalne obiekty kultu religijnego do zachowania i ochrony (krzyż przydrożny);
 - 8) strefa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia szerokości 14 m.
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 cały obszar planu.

3. Pozostałe oznaczenia i opisy na rysunku planu, 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 12 do 21 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. Zieleń (drzewa i krzewy), w nowych nasadzeniach, w obrębie zagospodarowania działek budowlanych stosować z gatunków rodzimych i zgodnych siedliskowo, występujących w regionie Kaszub Jeziornych.
4. 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.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Chroniony ustaleniami planu jest zabytkowy cmentarz – dawny cmentarz ewangelicki, dz. 354/2, 353/2 (obiekt zaznaczono na rysunku planu), jako element struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych.
2. Dla zabytkowego cmentarza ujętego w ewidencji zabytków – wskazanego w ust 1, ustala się:
 - 1) ochronie podlega: historyczny układ przestrzenny cmentarza, w tym historyczny przebieg ścieżek; historyczne ukształtowanie terenu, historyczne zainwestowanie terenu, zachowane historyczne nagrobki, historyczna zieleń wysoka;
 - 2) zakaz pochówków;
 - 3) uczytelnienie cmentarza w krajobrazie poprzez odpowiednie oznakowanie obszaru;
 - 4) wyłączenie z wszelkiej działalności inwestycyjnej niezwiązanej z rewaloryzacją;
 - 5) działania ingerujące w elementy chronione, wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami.
3. Ochronie podlega krzyż przydrożny zlokalizowany przy skrzyżowaniu ulic: Szydlickiej i Doliny jez. Głębokiego (obiekt zaznaczono na rysunku planu) jako lokalna wartość dziedzictwa kulturowego – obiekt kultu religijnego; ustala się:
 - 1) przedmiotem ochrony jest: forma architektoniczna i lokalizacja;
 - 2) obowiązuje nakaz ochrony obiektu w miejscu jego historycznego występowania.

§ 8.

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

1. Cały obszar planu położony jest w granicach Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują przepisy właściwej Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego¹ w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim; w granicach planu nie występują naturalne ciek i zbiorniki wodne, obszar planu jest położony w odległości większej niż 100m od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych, nie występują w obszarze planu zadrzewienia przydrożne, ani śródpolne podlegające ochronie.
2. Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne, w tym:
 - 1) stanowiących własność Skarbu Państwa o powierzchni 0,2896 ha za zgodą Ministra Klimatu i Środowiska, decyzja nr DLŁ-WNL.8130.137.2023.MP 2923584.11745601.9550190 z dnia 22 lutego 2024 r.
 - 2) niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni 6,0347 ha za zgodą Marszałka Województwa Pomorskiego, decyzja nr WBG-OGR.404.49.3.2023.AS z dnia 06 listopada 2023 r.

¹ na dzień uchwalenia planu obowiązuje Uchwała Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 roku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz.U. Woj. Pomorskiego z 2016 r. poz. 2942)

§ 9.

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 Sulęczynie (obiekt poza granicami planu);
 - 3) dla terenów położonych poza granicami aglomeracji Sierakowice dopuszcza się tymczasowo, do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie ścieków w indywidualny sposób .
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.

§ 10

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

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem transportowym zapewnia droga powiatowa nr 1934G relacji Tuchlino - Sulęczyno – Lipusz (ul. Szydlicka).
2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi bezpośrednio z drogi publicznej lub z dróg wewnętrznych.
3. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych w zależności od przeznaczenia terenu:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej (MNW, MNS) 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,
 - 2) tereny zabudowy mieszanej: mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MNW - U):
 - a) dla funkcji mieszkalnej 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowej:
 - usługi obsługi rekreacji: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca noclegowe; nie mniej niż 3 miejsca parkingowe,
 - gastronomia: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - inne usługi 1 miejsce parkingowe na 50 m² użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi;
 - 3) teren usług (U):
 - a) usługi obsługi rekreacji: 1 miejsce postojowe na 1 pokój noclegowy i 3 miejsca postojowe dla pracowników,
 - b) gastronomia: 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - c) usługi społeczne (usługi świadczone dla ludności z zakresu oświaty, wychowania, zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji, administracji) nie mniej niż 4 miejsca parkingowe dla każdego obiektu;
 - d) inne usługi 1 miejsce postojowe na 50 m² użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi;
 - 4) w ramach wskazanych powyżej ilości miejsc parkingowych w terenach o symbolach U, usług lokalizowanych w terenach o symbolach MNW - U należy przewidzieć miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynikającej z przepisów odrębnych;
 - 5) pozostałe tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, nie wymienione w pkt 1-3, nie wymagają określenia minimalnych wskaźników miejsc parkingowych.

§ 11.

Stawka procentowa

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30 % dla terenów oznaczonych symbolami: 1.U, 1.MNS, 4.MNW, 5.MNW, 6.MNW, 10.MNW, 12.MNW, 13.MNW, 3.MNW-U, 4.MNW-U, 5.MNW-U;

- 2) 0% dla terenów niewymienionych w pkt 1 (plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenu lub sposobu użytkowania albo grunt stanowi własność komunalną gminy Sulęczyño).

§ 12.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem MNW

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja budynków mieszkalnych, w formie zabudowy wolnostojącej jednorodzinnej,
 - b) usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, biur, administracji, 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 30% działki budowlanej;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50% działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,9;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu, w odległości:
 - a) 6 m od strony terenów komunikacji drogi dojazdowej (KDD) lub komunikacji drogi wewnętrznej (KR) lub pieszo-rowerowej (KP),
 - b) 8 m od strony terenu komunikacji drogi zbiorczej (KDZ) oraz od drogi gminnej – ul Żurawiej (droga poza granicami opracowania planu),
 - c) 12 m od strony lasów (L), w tym lasów stanowiących użytki ewidencyjne Ls położonych poza granicami opracowania planu.
 - 5) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - 6) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 900 m², z wyjątkiem terenu 5MNW, gdzie minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej wynosi 1300 m² (nie dotyczy działek istniejących w dniu uchwalenia planu lub wydzielanych w celu regulacji granic nieruchomości sąsiednich lub wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej lub dojeżdż i dojazdów);
 - 7) dla terenu 13MNW obowiązuje nakaz zachowania naturalnej rzeźby terenu, tj. nie dopuszcza się zmiany kształtowania terenu podczas prowadzenia procesów inwestycyjnych (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1 m, z wyjątkiem dojazdów, budowy sieci i urządzeń oraz obsługujących ich obiektów budowlanych lub lokalizacji części podziemnych budynków.
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) główną bryłę budynku mieszkalnego kształtować na rzucie prostokąta;
 - 5) geometria dachu:
 - a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 30° nie więcej niż 45° z zachowaniem symetrii połaci; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, przy czym lukarny nie mogą przekraczać 30% długości okapu,
 - 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.
 - 6) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących obiektów o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów obiektów i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy określonego w ust. 2 pkt 1 i dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy określonej w ust. 3 pkt 1;
 - 7) w zakresie rozwiązań materiałowych i kolorystycznych wykończenia elewacji i pokrycia dachowego budynków, harmonizowania zabudowy na jednej działce, a także zieleni kształtowanej obowiązują przepisy § 5 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 13.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem MNS

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków mieszkalnych w formie zabudowy jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - b) usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, biur, administracji, kultury, oświaty i wychowania, służby zdrowia i opieki społecznej, rzemiosła nieuciążliwego,
 - c) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - gospodarczych i garażowych,
 - d) lokalizacja wiat garażowych i rekreacyjnych,
 - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu,:
 - 1) powierzchnia zabudowy maksymalnie 40% działki budowlanej;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40% działki budowlanej;

- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,0,
 - b) maksymalna: 1,2;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu, w odległości:
 - a) 6 m od strony terenu komunikacji drogi wewnętrznej (9KR) – ul. Dolina j. Głębokiego,
 - b) 12m od lasu (poza granicami opracowania planu),
 - c) 6m od terenu komunikacji drogi wewnętrznej (8KR) – ul. Wrzosowa;
 - 5) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1000m² dla zabudowy grupowej lub 300m² dla pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej (nie dotyczy działek istniejących w dniu uchwalenia planu lub wydzielanych w celu regulacji granic nieruchomości sąsiednich lub wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej lub dojazdów).
3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy, w tym:
 - a) dla budynków mieszkalnych – 9,0 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 30° nie więcej niż 45° z zachowaniem symetrii połaci; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, przy czym lukarny nie mogą przekraczać 30% długości okapu,
 - 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.
 - 5) w zakresie rozwiązań materiałowych i kolorystycznych wykończenia elewacji i pokrycia dachowego budynków, harmonizowania zabudowy na jednej działce, a także zieleni kształtowanej obowiązują przepisy § 5 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 14.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem MNW - U

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, biur, administracji, kultury, oświaty i wychowania, służby zdrowia i opieki społecznej, rzemiosła nieuciążliwego,

- c) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej, bez określania proporcji powierzchni zabudowy między zabudową mieszkaniową a usługową,
 - d) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej - gospodarczych i garażowych,
 - e) zieleń urządzona,
 - f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - g) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
- 1) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – nie więcej niż 35%;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40% działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,0,
 - b) maksymalna: 1,0;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu, w odległości:
 - a) 6 m od strony terenów komunikacji drogi dojazdowej (KDD) lub komunikacji drogi wewnętrznej (KR),
 - b) 8 m od strony terenu komunikacji drogi zbiorczej (KDZ),
 - c) 12 m od strony lasów, w tym lasów położonych poza granicami opracowania planu.
 - 5) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków o podstawowej funkcji terenu, w tym jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego lub jednego budynku o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej,
 - 6) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej 1000m² (nie dotyczy działek istniejących w dniu uchwalenia planu lub wydzielanych w celu regulacji granic nieruchomości sąsiednich lub wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej lub dojść i dojazdów).
3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) dla budynków o funkcji mieszkaniowej, usługowej lub mieszanej:
 - a) wysokość budynków: nie więcej niż 10,5 m,;
 - b) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 30° i nie więcej niż 45°, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, przy czym lukarny nie mogą przekraczać 30% długości okapu; dopuszcza się dach płaski;
 - 2) dla budynków towarzyszących:
 - a) wysokość budynków: nie większa niż 6m;
 - b) geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,
 - 5) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach;
 - 6) w zakresie rozwiązań materiałowych i kolorystycznych wykończenia elewacji i pokrycia dachowego budynków, harmonizowania zabudowy na jednej działce,

a także zieleni kształtowanej obowiązują przepisy § 5 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 15.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem U

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie terenu – usługi;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, z wykluczeniem możliwości lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - b) usługowych z zakresu usług społecznych, w tym: oświaty i wychowania oraz sportu i rekreacji, kultury i administracji,
 - c) lokalizacja innych budynków usługowych z wykluczeniem usług, w których realizowane są przedsięwzięcia zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - d) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie usługowej - gospodarczych i garażowych,
 - e) lokalizacja urzędzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 50%;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30%;
 - 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,0,
 - b) maksymalna: 1,2;
 - 4) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, lokalizowanych na czas organizacji krótkotrwałych imprez plenerowych, festynów i spotkań (na okres maksymalnie 3 dni);
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) dla zabudowy o funkcji usługowej:
 - a) wysokość budynków nie więcej niż 12,0m;
 - b) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie więcej niż 45°, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, przy czym lukarny nie mogą przekraczać 30% długości okapu;
 - 3) dla budynków towarzyszących:
 - a) wysokość budynków: nie większa niż 6m;
 - b) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie więcej niż 35°, dopuszcza się dach płaski.

§ 16.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem CZ

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: cmentarz zamknięty;
 - 2) Sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja zieleni,
 - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy;
 - 3) zakaz pochówków,
 - 4) zakaz lokalizacji budynków;
 - 5) teren stanowi obiekt ujęty w ewidencji zabytków podlegający ochronie zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.
3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

§ 17.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem L

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
 - 2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) uprawy leśne,
 - b) grunt związany z gospodarką leśną,
 - c) lokalizacja obiektów wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) sytuowanie budowli zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.
3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) nie dotyczy.

§ 18.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem RN

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - 2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) uprawy rolnicze,
 - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizacja dróg w gruntach rolnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) sytuowanie budowli zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy;
 - 3) w terenie, wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średnich napięć SN obowiązuje strefa ochrony funkcyjnej - pas szerokości 14 m (po 7 m w każdą stronę od osi linii) ograniczeń w zagospodarowaniu związany z polem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci; strefa ochrony funkcyjnej przestaje obowiązywać w przypadku skablowania sieci.
3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.

§ 19.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem KDZ

1. Dla terenów dróg publicznych ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogi zbiorczej – droga publiczna, powiatowa nr 1934G (ul. Szydlicka)
 - 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja wiat przystankowych,
 - b) lokalizacja szlaków rowerowych,
 - c) lokalizacja szlaków pieszych,
 - d) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
 - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) lokalizacja zjazdów.
2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:
 - 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
 - 2) obowiązuje rozdzielenie ruchu samochodowego od rowerowego lub pieszego;
 - 3) dostępność terenów przyległych do dróg bez ograniczeń;
 - 4) lokalizacja zjazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.
3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy wiat przystankowych 4m;
 - b) geometria dachu i gabaryty obiektów wiat przystankowych dowolna;

§ 20.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem KDD lub KR

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji:
 - a) drogi dojazdowej - KDD,
 - b) drogi wewnętrznej – KR,
 - 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 w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
 - 2) dostępność terenów przyległych do drogi - bez ograniczeń.
 3. Zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy.

§ 21.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem KP

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
 - 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja tras rowerowych, tras pieszo- rowerowych, chodników,
 - b) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.
2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
3. Zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy.

§ 22.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sulęczyno.

§ 23.

1. W granicach objętych niniejszym opracowaniem tracą moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:
 - 1) fragmentu wsi Sulęczyno, tzw. „Osiedle za pocztą” gm. Sulęczyno, uchwalony uchwałą Nr XXII/239/2001 z dnia 21 grudnia 2001 r.;
 - 2) fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno obejmującego działki nr 820/1, 820/2, 820/3, 820/4, 820/5, 820/6, 820/7, 820/8, 820/9, 820/10, 820/11, 820/12, 820/13, 820/14, 820/1, uchwalony uchwałą Nr XVIII/153/2016 z 13.06.2016 r.;
 - 3) fragmentu miejscowości Sulęczyno, w części dotyczącej terenu części działki nr 827 i działek nr 339/15 i 339/28, uchwalony uchwałą Nr VII/46/2019 z 26 marca 2019 r.
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 Gminy

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno

1. Wstęp

Opracowaniem planu miejscowego objęty jest fragment wsi Sulęczyno w jej południowej części, położony po obu stronach drogi powiatowej – ul. Szydlickiej.

Celem opracowania planu miejscowego jest prawne przygotowanie terenów w celu umożliwienia realizacji inwestycji z zakresu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z drobnymi usługami, w szczególności w terenach dla których w obecnie obowiązujących planach miejscowych nie przewiduje się możliwości zabudowy.

Rada Gminy Sulęczyno przystąpiła do opracowania planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru, zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; podjęła Uchwałę nr XLIII/263/2021 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 30 grudnia 2021 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno.

Planowane przedsięwzięcie, nie jest sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno, przyjętego w postaci ujednoczonej Uchwałą Nr XV/105/2019 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 14 listopada 2019r. wraz ze zmianą uchwaloną Uchwałą Nr LII/337/2022 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 30 listopada 2022 r. 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, z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług.

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

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone w § od 12 do 21 uchwały.

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

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, zaś w § 7 zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Na terenie objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

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

Na terenie objętym planem występuje zabudowa, w przewadze mieszkaniowa jednorodzinna lokalizowana zgodnie z obowiązującymi dotychczas planami miejscowymi lub na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Aktualny plan miejscowy stanowić będzie kontynuację tych trendów rozwojowych miejscowości Sulęczyno, wskazując dodatkowo tereny rozwoju budownictwa mieszkaniowego, tereny mieszkaniowo-usługowe lub tereny

usług, dla których dotychczas nie przewidywano lokalizacji budynków. Są to częściowo tereny, które w wyniku wiatrołomów w sierpniu 2017r zostały pozbawione drzew, a kontynuowanie na nich gospodarki leśnej nie ma uzasadnienia.

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 we fragmencie stanowił dotychczas grunty rolne lub grunty leśne, które planem zmieniają przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne, w tym:

- za zgodą Ministra Klimatu i Środowiska – decyzja nr DLŁ-WNL.8130.137.2023.MP 2923584.11745601.9550190 z dnia 22 lutego 2024 r.
- za zgodą Marszałka Województwa Pomorskiego – decyzja nr WBG-OGR.404.49.3.2023.AS z dnia 06 listopada 2023 r.

Obszar w całości położony jest w granicach Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, gdzie obowiązują przepisy odrębne w zakresie gospodarowania określone we właściwej uchwale Sejmiku Województwa.

Na analizowanym obszarze nie stwierdzono dotychczas 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 dalsze 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.

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

Chroniony ustaleniami planu jest zabytkowy cmentarz – dawny cmentarz ewangelicki, dz. 354/2, 353/2 (obiekt zaznaczono na rysunku planu), jako element struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych. Zasady ochrony określono w § 7 Uchwały.

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.

W planie określono minimalne wskaźniki 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

Wykorzystanie obszaru planu do realizacji planowanych inwestycji, zgodnie z trendami rozwojowymi tej części miejscowości Sulęczyno 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 tą prognozą, przy spełnieniu przyjętych w niej założeń, w perspektywie 5ciu lat od uchwalenia planu można spodziewać się wpływów do budżetu gminy znacznie przewyższających nakłady finansowe. Należy jednak mieć na uwadze, iż koszty wynikające np. z nakładów poniesionych na budowę infrastruktury technicznej są tzw. „pewnymi” nakładami, zaś wpływy, np. z tytułu tzw. „renty planistycznej” uzależnione są od tempa prowadzenia inwestycji przez prywatnych inwestorów.

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 składane dotychczas wnioski i wydane decyzje administracyjne.

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób prywatnych, gminy, a także Skarbu Państwa.

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, z wyjątkiem poszerzenia drogi gminnej wraz z uregulowaniem jej stanu prawnego (ul. Dolina j. Głębokiego). 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 § 9 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 Sulęczyño, na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej sporządzenia planu miejscowego, zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, tj.:

- Wójt Gminy Sulęczyño ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy, w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Sulęczyño oraz przesłał ogłoszenie sołtysowi wsi Sulęczyño, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w sołectwie, w terminie wyznaczonym na składanie wniosków (do dnia) nie wpłynęły żadne wnioski wymagające rozstrzygnięcia.
- projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od w siedzibie Urzędu Gminy Sulęczyño, w Sali narad, w godzinach pracy urzędu, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Sulęczyño przesłano ogłoszenie sołtysowi wsi Sulęczyño, 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 w siedzibie Urzędu Gminy Sulęczyño, w Sali narad, godz. 15⁰⁰, na dyskusji
- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu ustalono termin składania uwag – do dnia; w terminie wyznaczonym przez Wójta Gminy Sulęczyño 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 §9 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 gruntów zgodnie z oczekiwaniami wnioskodawców lub nabytymi przez nich prawami w zakresie możliwości realizacji zabudowy.

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 12 do 21 uchwały.

Podstawowym celem planu jest prawne przygotowanie terenów w celu umożliwienia realizacji inwestycji z zakresu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z drobnymi usługami, w szczególności w terenach dla których w obecnie obowiązujących planach miejscowych nie przewiduje się możliwości zabudowy.

W związku z tym, iż przedmiotowy plan miejscowy stanowi jedynie niewielki fragment gminy i kontynuuje dotychczasowe trendy rozwojowe, nie wyznaczając nowych zespołów zabudowy; 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 Sulęczyńsko Uchwałą Gminy Sulęczyńsko Uchwałą Nr XXVI/213/2010 Rady Gminy Sulęczyńsko z dnia 14 lipca 2010 r., z późniejszymi zmianami – aktualnie obowiązuje ujednolicona wersja dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyńsko, przyjęta Uchwałą Nr XV/105/2019 Rady Gminy Sulęczyńsko z dnia 14 listopada 2019r. wraz ze zmianą uchwaloną Uchwałą Nr LII/337/2022 Rady Gminy Sulęczyńsko z dnia 30 listopada 2022 r.

Wójt Gminy Sulęczyńsko dokonał analizy o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w 2023 roku, a Rada Gminy Uchwałą Nr LXIII/401/2023 Rady Gminy Sulęczyńsko z dnia 3 sierpnia 2023 r. dokonała oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyńsko oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, która uwzględnia toczące się procedury planistyczne.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” wykazała iż:

- może wiązać się z koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów budowy infrastruktury technicznej,
- nie będzie wiązało się z koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów urządzenia dróg publicznych gminnych,
- może skutkować koniecznością dokonania wykupu gruntów na cele publiczne,
- nie będzie skutkowało koniecznością realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłat planistycznych i z podatku od czynności cywilnoprawnych,
- nie będzie wiązało się z możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych,
- może wiązać się z możliwością pozyskania dochodów z opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości,

- może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości oraz z tytułu budowy infrastruktury technicznej,
- może skutkować wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości,
- może skutkować koniecznością poniesienia kosztów podziałów geodezyjnych i kosztów wycen nieruchomości.

Na podstawie zbiorczego zastawienia, przy spełnieniu przyjętych w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu założeń, w perspektywie 5ciu lat od jego uchwalenia można spodziewać się wpływów do budżetu gminy znacznie przewyższających nakłady finansowe. Należy jednak mieć na uwadze, iż koszty wynikające np. z nakładów poniesionych na budowę infrastruktury technicznej są tzw. „pewnymi” nakładami, zaś wpływy, np. z tytułu tzw. „renty planistycznej” uzależnione są od tempa prowadzenia inwestycji przez prywatnych inwestorów.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wójt Gminy Sulęczyno 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,
- 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,
- przeprowadził procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu dokumentu.

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.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

do

Uchwały Nr2024

Rady Gminy Sulęczyno

z dnia2024 r.

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

RYSUNEK PLANU - w skali 1:1000

odrębna plansza

ZAŁĄCZNIK Nr 2

do

Uchwały Nr2024

Rady Gminy Sulęczyno

z dnia2024 r.

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

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno

r o z s t r z y g a c o następuje:

udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia nie zgłoszono żadnych uwag do projektu planu/zgłoszono następujące uwagi:

.....

Do uzupełnienia po wyłożeniu do publicznego wglądu

.....

Przewodniczący Rady Gminy

ZAŁĄCZNIK Nr 3

do

Uchwały Nr2024

Rady Gminy Sulęczyno

z dnia2024 r.

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

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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 1270 z późn. zm.)

Rada Gminy Sulęczyno rozstrzyga, co następuje:

1. Obszar objęty planem miejscowym położony jest w strefie zurbanizowanej i posiada dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej.
2. Uchwalenie planu nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury komunikacyjnej (wyznaczaniem lub budową nowych dróg publicznych) należących do zadań własnych gminy, które nie były w dotychczasowych planach miejscowych wskazywane.
3. Uchwalenie planu wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy:
 - 1) budowa sieci wodociągowej w ciągu planowanych dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KR, 3KR, 6KR o długości około 765mb, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi;
 - 2) budowa sieci kanalizacji sanitarnej w ciągu planowanych dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KR, 3KR, 6KR o długości około 765mb, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.
4. Realizacja zadań własnych Gminy wymienionych w pkt. 3 zostanie sfinansowana ze środków budżetu Gminy, z możliwością wsparcia z funduszy zewnętrznych lub w partnerstwie publiczno-prywatnym.

.....
Przewodniczący Rady Gminy

ZAŁĄCZNIK Nr 4

do

Uchwały Nr2024

Rady Gminy Sulęczyno

z dnia2024 r.

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

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 Sulęczyno oraz na dołączonej do dokumentacji prac planistycznych płycie CD.