

**UCHWAŁA NR XXXIX/308/2018
RADY GMINY SULĘCZYNO**

z dnia 26 marca 2018 r.

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

Na podstawie art.20 w związku z art.15, art.16, art.17, art.29 oraz art.34 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 roku, poz.1073 z późn. zm.¹⁾) oraz art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 roku, poz.1875 z późn.zm.²⁾) oraz uchwały nr VI/63/2015 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 09 czerwca 2015 roku o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Zdunowice, gmina Sulęczyno

Rada Gminy Sulęczyno uchwała, co następuje:

§ 1. PRZEPISY OGÓLNE

1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno, uchwalonego uchwałą nr XXVI/213/2010 z dnia 14 lipca 2010 r. zmienione Uchwałą nr XXIII/181/2016 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 16 listopada 2016 roku oraz XXXIII/254/2017 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 30 października 2017 roku.

2. Uchwała się zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, uchwalonego uchwałą nr XX/214/2001 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 29 sierpnia 2001 roku, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Sulęczyno dotyczącego obrębu geodezyjnego Zdunowice w Gminie Sulęczyno (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 83, poz.1037) w części dotyczącej terenu działek nr 52/3, 52/4, 52/5, 52/6, 52/7, 52/8, 52/9, 52/11, 52/13, 52/15, 52/16, 52/17, 52/19 zwaną dalej planem.

3. Granice planu przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej Uchwały – rysunek planu w skali 1:1000.

4. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 1,6071 ha.

§ 2. USTALENIA OGÓLNE

1. Integralnymi częściami planu są:

- 1) ustalenia tekstowe zawarte w niniejszej uchwale; 2 załącznik nr 1 do niniejszej uchwały - rysunek planu w skali 1:1000, zawierający ustalenia graficzne planu;
- 3) załącznik nr 2 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;
- 4) załącznik nr 3 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

2. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 4) sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych.

¹⁾Zmiany ustawy opublikowano w Dz.U. w 2017 roku, poz.1566

²⁾Zmiany ustawy opublikowano w Dz.U. w 2017 roku, poz. 2232 oraz w 2018 roku, poz.130

3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne stanowią ustalenia planu:

- 1) granica planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi:
 - a) ML - tereny zabudowy letniskowej,
 - b) KDW - droga wewnętrzna istniejąca,
 - c) KDW1 – droga wewnętrzna projektowana.
4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu nie wymienione w art.3 stanowią informacje.

§ 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Karta terenu nr 1 - ML – teren zabudowy letniskowej

1. **Symbole na rys. planu** - ML – teren zabudowy letniskowej.
2. **Przeznaczenie terenu** - zabudowa letniskowa.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – w ust.7 określono zasady zagospodarowania terenu, których realizacja zapewni ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego.
4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu naturalnego**
 - 1) Tereny zieleni (zielen naturalna, urządzona, zbiorniki wodne, zielen krajobrazowa i izolacyjna) winny stanowić min. 70% powierzchni działki. Do nasadzeń zieleni należy używać roślin gatunków miejscowych, zgodnych geograficznie i siedliskowo;
 - 2) Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający istniejących stosunków gruntowo-wodnych;
 - 3) Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić obowiązujące prawo dotyczące ochrony dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**-nie dotyczy.
6. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**- nie dotyczy.
7. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla zabudowy ML**
 - 1) **ilość działek:** adaptuje się podział ewidencyjny terenu planu,
 - 2) **rodzaj zabudowy:**
 - a) zabudowa parterowa z poddaszem użytkowym,
 - b) geometria dachu nad główna bryła budynku - dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu od 30° do 45°; Pokrycie dachówka ceramiczna lub materiały dachówko podobne,
 - c) dopuszcza się budowę garażu wbudowanego, dobudowanego lub wolnostojącego. Wysokość garażu do 6,0 m,
 - 3) **powierzchnia zabudowy:** do 150 m²,
 - 4) **intensywność zabudowy:** min. intensywność nie ustala się, maksymalna do – 0,5,
 - 5) **dopuszczalna wysokość zabudowy letniskowej :** do 8,0 m,
 - 6) **szerokość elewacji frontowej** do 16 m,
 - 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** min. 6,0 m od linii rozgraniczenia dróg wewnętrznych,
 - 8) **obowiązująca linia zabudowy** od granicy ewidencyjnej lasu min.12 m,
 - 9) **nie dopuszcza się** stosowania pełnych ogrodzeń oraz prefabrykowanych ogrodzeń żelbetowo betonowych,
 - 10) **lokalizacja zabudowy wymaga** na etapie projektu budowlanego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:** Teren planu znajduje się w Gowidlińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu dla którego obowiązują przepisy właściwej Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.

9. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** Dopuszcza się podział działek pod warunkiem że min. pow. nowo wydzielanych działek nie będzie mniejsza niż 900 m². Powyższe zasady nie dotyczą wydziełów pod infrastrukturę techniczną oraz powiększenia nieruchomości sąsiednich.

10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

- 1) **woda:** zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć;
- 2) **ścieki:** odprowadzenie ścieków – dopuszcza się odprowadzenie do szczelnych zbiorników pod warunkiem wywozu ścieków do oczyszczalni w Sulęczynie. Dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków. Docelowo do kanalizacji wiejskiej. Po realizacji kanalizacji zbiorniki bezodpływowe należy zlikwidować;
- 3) **wody opadowe:** zagospodarować na teren własnej działki, spływające z zanieczyszczonych terenów utwardzonych winny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań obowiązujących przepisów;
- 4) **energetyka:** na warunkach podanych przez gestora sieci, w razie wystąpienia konieczności budowy trafostacji, lokalizacja w miejscu wskazanym przez gestora sieci. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w zależności od potrzeb, w tym sytuowanie obiektów i urządzeń na granicy działki budowlanej. Budowa, rozbudowa sieci elektroenergetycznych możliwa w każdym terenie po uzyskaniu zgody właściciela terenu;
- 5) **zaopatrzenie w gaz:**
 - a) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych wysokiego ciśnienia, podwyższonego średniego ciśnienia, średniego ciśnienia i niskiego ciśnienia oraz przyłączy obiektów budowlanych;
 - b) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub gazu zbiornikowego;
- 6) **zaopatrzenie w ciepło:** indywidualne źródła ciepła;
- 7) **utyliczacja odpadów stałych:** zgodnie z przepisami obowiązującymi na terenie gminy;
- 8) **komunikacja**
 - a) wjazd z drogi publicznej drogami wewnętrznymi,
 - b) parkowanie na terenie własnej działki. min. 1 miejsca parkingowe. Przez miejsce parkingowe rozumie się miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż, wiatę itp.).
11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu-** nie ustala się.

§ 4. Karta terenu nr 2 - droga wewnętrzna KDW i KDW1

1. Dla terenu oznaczonego jako KDW i KDW1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren komunikacyjny - droga wewnętrzna
- 2) dopuszcza się następujące sposoby zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizacja dróg, tras rowerowych, tras pieszo- rowerowych, chodników.

2. Ustala się następujące parametry techniczne, dostępność terenów przyległych:

- 1) szerokość drogi KDW w liniach rozgraniczających min. 8m; dla drogi KDW1 dopuszcza się szerokość drogi w liniach rozgraniczenia 6,0 m,
- 2) dostępność terenów przyległych do drogi - bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów - nie dotyczy.

§ 5. Dla obszarów objętych niniejszymi zmianami ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: dla terenu zabudowy letniskowej – 30 %, dla drogi KDW – 0%.

§ 6. W granicach objętym niniejszym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Gminy Sulęczyńno nr XX/214/2001 z dnia 29 sierpnia 2001 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragmenty obrębu geodezyjnego Zdunowice w gminie Sulęczyńno.

§ 7. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sulęczyńno.

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

2. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy
Sulęczyńno

Kazimierz GLINIECKI

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
fragmentów wsi ZDUNOWICE
 działki 52/3, 52/4, 52/5, 52/6, 52/7, 52/8, 52/9,
 52/11, 52/13, 52/15, 52/16, 52/17, 52/19
GMINA SULECZYNO

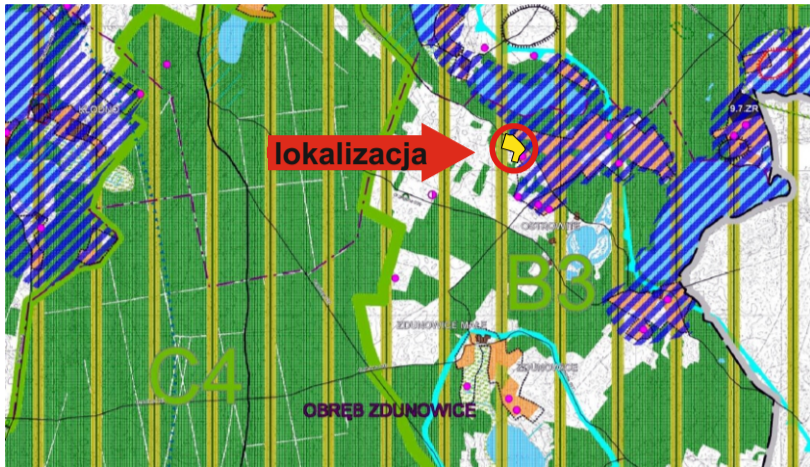
Rysunek planu

skala 1:1.000

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXIX/308/2018

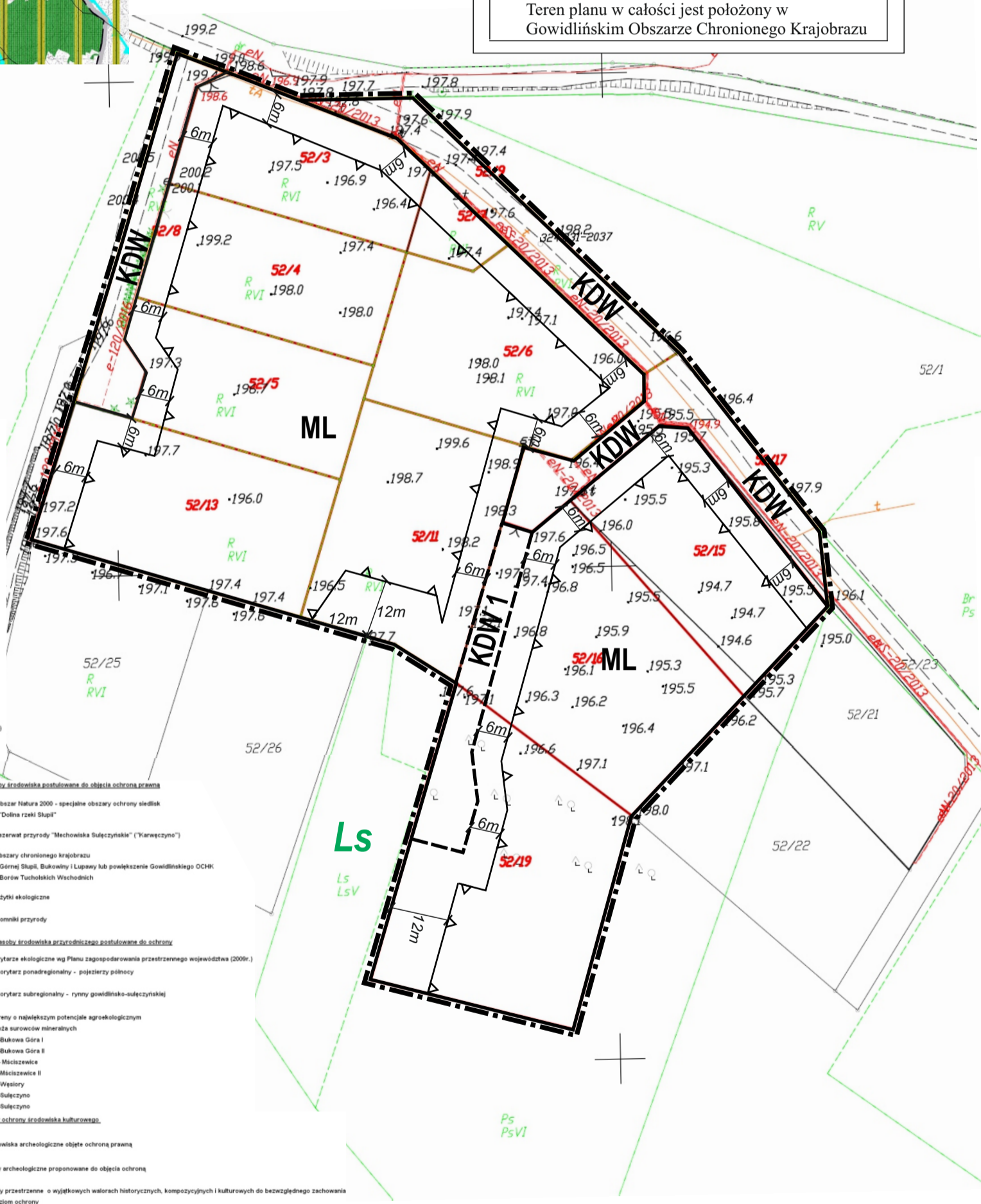
RADY GMINY SULECZYNO z dnia 26.03.2018

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno



OZNACZENIA - USTALENIA PLANU	
	Granica opracowania planu
	Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach
	Nieprzekraczalna linia zabudowy
ML	Teren zabudowy letniskowej
KDW 1	Droga wewnętrzna projektowana
KDW	Droga wewnętrzna istniejąca
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	Istniejąca kablowa linia średniego napięcia SN-15kV
	Istniejące linie kablowe niskiego napięcia nn-04kV
	Linie istniejącego podziału ewidencyjnego
	Granica ewidencyjna terenu leśnego Ls
Teren planu w całości jest położony w Gowdińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu	

- LEGENDA:**
 (Planów gmin Sulęczyno)
- 0. OZNACZENIA OGÓLNE**
- granica gminy Sulęczyno
 - granice gmin sąsiednich
 - granice i nazwy obszarów geodezyjnych
 - nazwy wsi
- 1. STREFY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNE**
- A - WIELOFUNKCYJNE OŚRODKI WIEJSKIE**
 - A1 - Sulęczyno
 - A2 - Miaszowice
 - A3 - Węsiory
 - B - STREFA INTENSYWNEJ REKREACJI POBYTOWEJ**
 - B1 - otoczenie jezior: Gowdińskie i Węgorzyńskie
 - B2 - otoczenie jeziora: Mausz
 - B3 - Zdunowice
 - C - STREFA ROLNO - LEŚNA I OSADNICTWA ROZPROSZONEGO**
 - C1 - Kłostowo - Sucha
 - C2 - Podjazdy - Miaszowice
 - C3 - Węsiory Zachód
 - C4 - Zdunowice Wschód
- 1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ**
- obszary możliwego docelowego zainwestowania, w tym:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej i zabudowy zagrodowej z drobnymi usługami
 - większe tereny usługowe
 - tereny zabudowy rekreacyjnej
 - większe tereny produkcyjne, magazynowe i składowe
 - spójność terenów zainwestowanych i obszary przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych
 - obszary rozwoju zabudowy
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
 - zabudowa rekreacyjna
 - usługi turystyczne
 - zabudowa usługowo-produkcyjna
 - eksploatacja surowców mineralnych
- 2. OBSZARY PRZESTRZENI CHRONIONEJ**
- tereny rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową
 - wody
 - tereny lasów (a) i obszary przeznaczone do zalesień (b)
 - Tereny wyłączone spod zabudowy, w tym:
 - obszary zalewowe wód powodziowych wg dokumentacji "studium określające granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią dla obszarów nieobwałowanych rzeki Ślupki i jej głównych dopływów" (2004)
 - o prawdopodobieństwie wystąpienia 10%
 - o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%
 - lokalne podmokłości (mokradła, bagna itp.)
 - Tereny o ograniczeniach dla lokalizacji zabudowy, w tym:
 - ograniczenia ze względu na trudne warunki gruntowo-wodne - tereny łąk i pastwisk
 - ograniczenia ze względu na ochronę walorów krajobrazowych - dolina rzeki Ślupki, Jeziora Kłostowskie
 - rezerwat przyrody "Mechowiska Sulęczyńskie"
 - ograniczenia ze względu na spójność tras komunikacyjnych
- 3. OBIEKTY I OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH**
- USTAWA O OCHRONIE PRZYRODY**
- rezerwat przyrody "Jeziora Chosńskie"
 - Gowdiński Obszar Chronionego Krajobrazu
 - użytek ekologiczny "Żurawie Krzyżki"
 - pomniki przyrody - numeracja zgodna z Rejestrem Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody w Gdańsku
 - Obszary Natura 2000 - obszary mające znaczenie dla Wspólnoty:
 - "Jeziora Chosńskie" PLH20012
 - "Mechowiska Sulęczyńskie" PLH20017
 - planowany obszar "Jeziora Kłostowskie"
 - granice etulin parków krajobrazowych
 - Kaszubskiego Parku Krajobrazowego
 - Parku Krajobrazowego "Dolny Ślupki"
- USTAWA O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI**
- Rezerwat archeologiczny w Węsiorach
 - objekty i obszary wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa
- USTAWA PRAWO GEOLOGICZNE I GÓRNICZE**
- obszary (a) i tereny górnicze (b)
- USTAWA PRAWO WODNE**
- obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią
 - o prawdopodobieństwie wystąpienia 10%
 - o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%
- USTAWA O LASACH**
- lasy wodochronne
- Zasoby środowiska postuluje do obszaru ochrony prawnej**
- obszar Natura 2000 - specjalne obszary ochrony siedlak "Dolina rzeki Ślupki"
 - rezerwat przyrody "Mechowiska Sulęczyńskie" ("Karwęczyń")
 - obszary chronionego krajobrazu - Górnej Ślupki, Bukowiny i Lupawy lub powiększenie Gowdińskiego OCHK - Borów Tucholskich Wschodnich
 - użytki ekologiczne
 - pomniki przyrody
- linie zasoby środowiska przyrodniczego postuluje do ochrony**
- korytarze ekologiczne wg Planu zagospodarowania przestrzennego województwa (2009r.)
 - korytarz ponadregionalny - południowy północny
 - korytarz subregionalny - rynnę gowdińsko-suleczyńską
- tereny o największym potencjale agroekologicznym**
- złoża surowców mineralnych
 - I - Bukowa Góra I
 - II - Bukowa Góra II
 - III - Miaszowice I
 - IV - Miaszowice II
 - V - Węsiory
 - VI - Sulęczyno
 - VII - Sulęczyno
- Zasoby ochrony środowiska kulturowego**
- stanowiska archeologiczne objęte ochroną prawną
 - strefy archeologiczne proponowane do objęcia ochroną
 - układy przestrzenne o wyjątkowych walorach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych do bezwzględnej zachowania - I poziom ochrony
 - układy przestrzenne do zachowania ze względu na ich wartość historyczną, kompozycyjną i kulturową - II poziom ochrony
 - wieże i zespoły o wysokich walorach ekspozycyjnych - III poziom ochrony
 - objekty i zespoły figurujące w gminnej ewidencji zabytków - ochrona ustaleniami planu miejscowego
 - rezerwat archeologiczny w Węsiorach



Biuro Projektowe "Przestrzeń",
 Gdańsk ul. Orłąt Lwowskich 30
 tel. 58 30 47 462 tel. fax 58 30 99 248
 projektant arch. Alicja Wysoczyńska
 członek POIU nr G-031/2002

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIX/308/2018

Rady Gminy Sulęczyno

z dnia 26 marca 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Zdunowice, gmina Sulęczyno obejmującego działki nr 52/3, 52/4, 52/5, 52/6, 52/7, 52/8, 52/9, 52/11, 52/13, 52/15, 52/16, 52/17, 52/19

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 Zdunowice, gmina Sulęczyno obejmującego działki nr 52/3, 52/4, 52/5, 52/6, 52/7, 52/8, 52/9, 52/11, 52/13, 52/15, 52/16, 52/17, 52/19,

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 06.12.2017 roku do 29.12.2017 roku oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 15.01.2018 roku zgłoszono następujące uwagi:

- zmiana szerokości drogi KDW na min. 6 m (§ 4 ust.2 pkt 1).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIX/308/2018

Rady Gminy Sulęczyno

z dnia 26 marca 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Zdunowice, gmina Sulęczyno obejmującego działki nr 52/3, 52/4, 52/5, 52/6, 52/7, 52/8, 52/9, 52/11, 52/13, 52/15, 52/16, 52/17, 52/19

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 2017 roku, poz.1073 z późn. zm.), art.7 ust.1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 roku, poz.1875) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 roku, poz.2077)

Rada Gminy Sulęczyno rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Zdunowice, gmina Sulęczyno obejmującego działki nr **52/3, 52/4, 52/5, 52/6, 52/7, 52/8, 52/9, 52/11, 52/13, 52/15, 52/16, 52/17, 52/19** nie będzie się wiązać się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XXXIX/308/2018 Rady Gminy Sulęcyno z dnia 26 marca 2018 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Zdunowice, gmina Sulęcyno obejmującego działki nr 52/3, 52/4, 52/5, 52/6, 52/7, 52/8, 52/9, 52/11, 52/13, 52/15, 52/16, 52/17, 52/19

1. Wstęp

Opracowaniem planu miejscowego, objęty jest fragment terenu o powierzchni ok.1.6071 ha, położony w obrębie geodezyjnym Zdunowice, obejmujący działki ewidencyjne oznaczone nr 52/3, 52/4, 52/5, 52/6, 52/7, 52/8, 52/9, 52/11, 52/13, 52/15, 52/16, 52/17, 52/19 położone w gminie Sulęcyno, powiat kartuski, województwo pomorskie.

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana projektowanych granic działek, zmiana obowiązujących linii zabudowy oraz ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego pod lokalizację zabudowy rekreacyjnej.

Rada Gminy Sulęcyno przystąpiła do opracowania planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru, zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 roku, poz.1073 z późn. zm.); podjęła Uchwałę VI/63/2015 Rady Gminy Sulęcyno z dnia 09 czerwca 2015 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Zdunowice, gmina Sulęcyno obejmującego działki nr 52/3, 52/4, 52/5, 52/6, 52/7, 52/8, 52/9, 52/11, 52/13, 52/15, 52/16, 52/17, 52/19.

Planowane przedsięwzięcie, nie jest sprzeczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulęcyno przyjętego uchwałą XXVI/213/2010 z dnia 14 lipca 2010 roku zmienione Uchwałą nr XXIII/181/2016 Rady Gminy Sulęcyno z dnia 16 listopada 2016 roku oraz uchwałą nr XXXIII/254/2017 Rady Gminy Sulęcyno z dnia 30 października 2017 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 zabudowy rekreacyjnej oraz położony w zasięgu obszaru możliwego docelowego zainwestowania obszaru.

1. 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 § 3 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 § 3 ust.7 uchwały. Ustalenia te zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy, w § 3 ust.3 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 3 ust.4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, zaś w § 3 ust.5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Cały obszar planu położony jest w granicach Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują przepisy właściwej Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.

Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa pomorskiego nie zostały dotychczas sporządzone.

W obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków letniskowych, w formie zabudowy wolnostojącej,
- b) zabudowy towarzyszącej – gospodarczej i garaży,
- c) lokalizacja dojeżdż i dojazdów oraz miejsc parkingowych,

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 § 3 ust.4 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 wykorzystywanych rekreacyjnie.

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 całkowite przekształcenie aktualnej pokrywy ziem. Część pokrywy glebowej oraz istniejącej roślinności zostanie wykorzystana pod zieleń urządzoną przy obiektową w ramach projektowanej powierzchni biologicznie czynnej terenu.

Cały obszar planu położony jest w granicach Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują przepisy właściwej Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.

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

Na terenie objętym planem nie występują obiekty zabytkowe – budynki.

Projekt planu miejscowego uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienie wojewódzkiego konserwatora zabytków.

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.

Plan miejscowy zawiera szereg zapisów, które mają na celu wytworzenie nie tylko odpowiedniego standardu rekreacji ale także kompleksową ochronę zdrowia przyszłych mieszkańców/letników. Zapisy te dotyczą m.in.: gospodarki wodno-ściekowej, zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepła, unieszkodliwiania odpadów, powierzchni biologicznie czynnej czy zasad zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy. Przestrzeganie wyżej wymienionych zasad pozwoli na zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Ustalone przeznaczenie terenu nie wymaga określenia 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

Aktualne walory ekonomiczne przestrzeni stanowiących grunty rolne są przeciętne, grunty te nie są wykorzystywane gospodarczo, jako uprawy rolne – teren jest wykorzystywany do celów rekreacyjnych.

Wykorzystanie obszaru planu do realizacji planowanych inwestycji – zabudowy rekreacji indywidualnej wraz z niezbędną infrastrukturą, przyczyni się do wykorzystania i wzrostu wartości nieruchomości. Przedmiotowy temat został przeanalizowany szczegółowo w „*Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*”. Zgodnie z prognozą uchwalenie planu może spowodować wzrost dochodów

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. Nie uwzględniono wniosku o wpisanie dodatkowo funkcji mieszkaniowej. W studium wyraźnie określono wyłączność funkcji rekreacyjnej.

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.

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

Plan miejscowy w § 3 ust.10 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Obecnie nie ma możliwości realizacji sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Przyjmuje się ujęcia własne z możliwością realizacji wspólnej właścicieli terenów rekreacyjnych. Zakłada się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych pod warunkiem wywożenia ścieków do oczyszczalni w Sulęczynie.

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 Sulęczyno, 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.:

- w dniu 08.07.2015 roku Wójt Gminy Sulęczyno ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy, 10.07.2015 roku w lokalnej prasie, 06.07.2015 roku na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz przesłał ogłoszenie sołtysowi wsi Zdunowice, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w sołectwie, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31.07.2015 roku; w wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek od podmiotów prywatnych;

- projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 06.12.2017 roku do 29.12.2017 roku w siedzibie Gminy Sulęczyno, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy przesłano ogłoszenie sołtysowi wsi Zdunowice, 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 w dniu 08.12.2017 roku w siedzibie Urzędu Gminy w Sulęczynie, ul. Kaszubska 26, 83-320 Sulęczyno na Sali Narad o godz. 11:00.

- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu ustalono termin składania uwag – do dnia 15.01.2018 roku; w terminie wyznaczonym przez Wójta Gminy Sulęczyno każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, może wnieść uwagi; uwagi mogą być składane na piśmie, ustnie do protokołu, za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym, o którym mowa w ustawie z dnia 18 września 2001 roku o podpisie elektronicznym; w ww. terminie wpłynęła 1 uwaga z dnia 09.01.2018 roku na temat zmniejszenia szerokości KDW na min. 6 m. Uwagę uwzględniono ponieważ droga KDW1 stanowi

dojazd wyłącznie do jednej działki. Droga obsługująca jedną lub dwie działki może mieć zmniejszoną szerokość drogi do 6 m.

2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności Plan miejscowy w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ze względu na duże odległości od istniejących systemów zaopatrzenia w wodę przyjęto że zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z indywidualnych ujęć właścicieli działek rekreacyjnych z możliwością organizacji wspólnego ujęcia.

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 w zapisach planu uwzględnione, poza wnioskiem o dopisanie do funkcji rekreacyjnej także funkcji mieszkaniowej.

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

Plan miejscowy w § 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, a także poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone w § 3 pkt 7 uchwały.

Podstawowym celem planu jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego pod zabudowę letniskową – rekreacji indywidualnej. Realizacja ustaleń planu spowoduje wykorzystanie gruntów w sposób zgodny z wnioskami i zamierzeniami inwestycyjnymi właścicieli gruntów.

W związku z tym, iż w obszarze planu przewiduje się jeden kierunek wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni (lokalizacja zabudowy rekreacji indywidualnej) oraz w związku z faktem, iż przedmiotowy plan miejscowy stanowi jedynie niewielki fragment gminy, 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 Nr XXVI/213/2010 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 14 lipca 2010 roku zmienione Uchwałą nr XXIII/181/2016 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 16 listopada 2016 roku oraz uchwałą nr XXXIII/254/2017 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 30 października 2017 roku.

Wójt Gminy Sulęczyno dokonał analizy o której mowa w art.32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z końcem poprzedniej kadencji we wrześniu 2014 roku.

W bieżącej kadencji, rozpoczętej w październiku 2014 roku Wójt Gminy Sulęczyno nie dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o którym mowa w art.32 ust.1. Rada Gminy Sulęczyno nie podejmowała dotychczas uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno, ani planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Sulęczyno.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” (listopad 2017 roku) wykazała iż:

- Uchwalenie planu miejscowego nie będzie wiązało się z koniecznością poniesienia kosztów budowy infrastruktury technicznej i urządzenia dróg - inwestycji należących do zadań własnych Gminy.
- Uchwalenie planu miejscowego nie spowoduje kosztów wykupu gruntów na cele publiczne, nie wywoła również skutków, o których mowa w art.36 ust.1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uchwalenie planu miejscowego może wiązać się ze wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości.

- Uchwalenie planu miejscowego może spowodować wpływy z opłaty planistycznej.
- Uchwalenie planu miejscowego będzie wiązało się z możliwością pozyskania dochodów z podatku od czynności cywilnoprawnych.
- Uchwalenie planu miejscowego będzie wiązało się z możliwością naliczenia i pobrania opłat adiacenckich

z tytułu podziału nieruchomości.

· Realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie wiązała się z koniecznością poniesienia kosztów robót geodezyjnych, ale może spowodować koszty sporządzenia wycen nieruchomości. Analizy i prognozy wykazały, iż można się spodziewać w okresie 5 lat (okres prognozowany) dochodów znacznie wyższych niż wydatki.

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 (t.j. Dz. U. z 2017 roku, poz. 1073 z późn. zm.). 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,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko projektu 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, po czym je rozstrzygnął,
- przeprowadził procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego.

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.

