

**UCHWAŁA NR XXXIX/306/2018  
RADY GMINY SULĘCZYNO**

z dnia 26 marca 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu  
geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno obejmującego działki nr 157/5, 157/8, 157/9**

Na podstawie art.20 w związku z art.15, art.16, ust.1, art.17 oraz art.29 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz. U. z 2017 roku, poz.1073 z późn.zm.<sup>1)</sup>) oraz art.18 ust.2 pkt 5, art.41, ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 roku, poz.1875 z późn.zm.<sup>2)</sup>) oraz uchwały nr VIII/76/2015 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 07 lipca 2015 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno obejmującego działki nr 157/5, 157/8 i 157/9

**Rada Gminy Sulęczyno uchwala, co następuje:**

**§ 1. PRZEPISY OGÓLNE**

1. Stwierdza się, że przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno, uchwalonego uchwałą nr XXVI/213/2010 z dnia 14 lipca 2010 roku 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. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, części obrębu geodezyjnego Sulęczyno w gminie Sulęczyno, obejmującego działki nr 157/5, 157/8, 157/9.

3. Zakres planu obejmuje ustalenia przeznaczenia terenu oraz określenie sposobu jego zagospodarowania i zabudowy.

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

5. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 5,1320 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) sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 3) sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych.

<sup>1)</sup>Zmiany ustawy opublikowano w Dz.U. w 2017 roku, poz.1566

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

### § 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

#### Karta terenu nr 1 – MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

1. **Symbole na rys. planu** – MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. **Przeznaczenie terenu** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.** Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu w ust.7.

- 1) Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce budowlanej pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rodzaju materiałów pokrycia dachowego.
- 2) Obowiązuje zakaz stosowania pełnych ogrodzeń oraz prefabrykowanych ogrodzeń żelbetowych i betonowych.

#### 4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu naturalnego**

- 1) Tereny zielone (zieleń naturalna, urządzone, zbiorniki wodne, zieleń krajobrazowa i izolacyjna) winny stanowić min. 50% powierzchni działki, do nasadzeń zieleni należy używać roślin gatunków miejscowych, zgodnych geograficznie i siedliskowo;
- 2) Wprowadza się wymóg zachowania istniejących drzew wysokich i krzewów. Ewentualna wycinka drzew i krzewów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo-wodnych, zachowując spójność systemu całego obszaru, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
- 4) 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** - dla obszaru zlokalizowanego w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (cmentarzisko kurhanowe) przed przystąpieniem do realizacji zabudowy, ustala się wymóg przeprowadzenia szczegółowych badań archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

6. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – nie dotyczy.

#### 7. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla zabudowy MN**

1) **powierzchnia działki** - powierzchnia nowo wydzielanej działki: niemniej niż 900 m<sup>2</sup>;

2) **rodzaj zabudowy:**

- a) zabudowa parterowa z poddaszem użytkowym,
- b) geometria dachu nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy i wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 22 ° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn,
- c) nad główną bryłą budynku kalenice prostopadłe do drogi KDW,
- d) dopuszcza się zadaszenie jednospadowe nad tarasami lub garażami dobudowanymi do budynków o dowolnych kątach pochylenia połaci dachowych,
- e) pokrycie dachu z dachówki ceramicznej lub materiały dachówko podobne,
- f) dopuszcza się podpiwniczenie,
- g) dopuszcza się budowę garażu wbudowanego, dobudowanego lub wolnostojącego. Wysokość garażu do 6,0 m;

3) **powierzchnia zabudowy:** do 160 m<sup>2</sup>,

4) **intensywność zabudowy:** od 0,15 do 0,5,

- 5) **dopuszczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej:** do 9,0 m,
- 6) **maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego:** 16 m,
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** min. 6,0 m od linii rozgraniczenia drogi wewnętrznej KDW oraz 6,0 m od drogi publicznej;
- 8) **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

- 1) dopuszcza się podział i scalanie działek dla zabudowy mieszkaniowej MN,
- 2) powierzchnia działki budowlanej minimum 900 m<sup>2</sup>,
- 3) minimalna szerokość wydzielonych dróg wewnętrznych – 8 m (w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu obowiązuje zakończenie dojazdu placem do zawracania o minimalnej wielkości 12 m x 12 m,
- 4) proponowane linie podziału wewnętrznego terenu przedstawiono na rysunku planu,
- 5) powyższe zasady nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną oraz powiększenia nieruchomości sąsiednich.

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

- 1) **woda:** zaopatrzenie w wodę, budowa sieci wodociągowej, podłączenie do sieci wodociągowej wsi Sulęcyno;
- 2) **ścieki:** odprowadzenie ścieków – budowa sieci kanalizacji sanitarnej, podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej wsi Sulęcyno;
- 3) **wody opadowe:** zagospodarować na teren własnej działki, należy zabezpieczyć wody opadowe przed zalewaniem działki położonej poniżej. Wody opadowe z powierzchni utwardzonych należy podczyścić Docelowo do kanalizacji deszczowej;
- 4) **energetyka:** podłączenie na warunkach podanych przez gestora sieci , w razie wystąpienia konieczności budowy trafostacji, lokalizacja w miejscu wskazanym przez gestora sieci. Zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń linii elektroenergetycznej 15kV należy uzgodnić z jej zarządcą;
- 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** Ustala się zasady gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami prawa miejscowego.
- 8) **komunikacja**
  - a) wjazd z drogi publicznej drogą wewnętrzną KDW. Ze względu na duże spadki terenu wskazane jest wykonanie załamania niwelety drogi wewnętrznej KDW w celu poprawy warunków bezpieczeństwa;
  - b) Parkowanie na terenie własnej działki, min. 1 miejsce 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 terenów** - nie ustala się.

#### **§ 4. Karta terenu nr 2 - droga wewnętrzna KDW**

1. **Dla terenu oznaczonego jako KDW 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 tras pieszo- rowerowych, chodników.

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

- 1) szerokość drogi KDW w liniach rozgraniczających min. 8 m;
- 2) dostępność terenów przyległych do drogi - bez ograniczeń.

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

4. **Ze względu na duże spadki terenu wskazane jest** wykonanie załamania niwelety drogi wewnętrznej KDW w celu poprawy warunków bezpieczeństwa.

#### **§ 5. Karta terenu nr 3 - ciąg pieszy KX**

1. **Dla terenu oznaczonego jako KX ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren komunikacyjny - ciąg pieszy,
- 2) dopuszcza się następujące sposoby zagospodarowania i zabudowy terenu:
  - a) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) lokalizacja trasy pieszo - rowerowej.

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

- 1) szerokość drogi KX w liniach rozgraniczających 3 m,
- 2) dostępność terenów przyległych – wyłącznie do terenu ZN.

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

#### **§ 6. Karta terenu nr 4 – zieleń krajobrazowa ZN**

1. **Dla terenu oznaczonego symbolem ZN ustala się:**

- 1) Przeznaczenie terenu zieleń krajobrazowa, naturalna, drzewa, zakrzaczenia,
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zieleń naturalna, krajobrazowa, drzewa, zakrzaczenia,
  - b) zakaz lokalizacji zabudowy.

2. **Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) powierzchnia zabudowy– nie dotyczy,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – 100% działki,
- 3) intensywność zabudowy - nie dotyczy,
- 4) ustala się strefę 12 m bez zabudowy od granicy terenu ZN.

3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**, w tym zakaz zabudowy: ewentualne nowe nasadzenia wyłącznie z gatunków rodzimych.

4. **Podział terenu na działki** – nie dotyczy.

§ 7. Dla obszarów objętych niniejszymi zmianami ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej - 30%,
- 2) dla dróg KDW – 0%.

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

§ 9. 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  
Sulęcyno

**Kazimierz GLINIECKI**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

wsi SULECZYNO działki nr 157/5, 157/8, 157/9  
GMINA SULECZYNO

Rysunek planu

skala 1:1.000

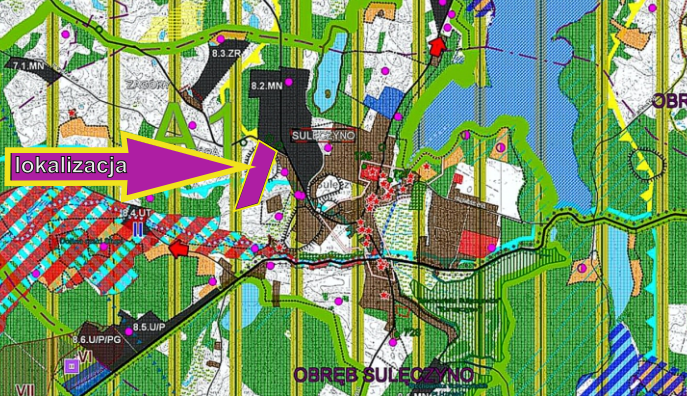
ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXIX/306/2018

RADY GMINY SULECZYNO z dnia 26.03.2018

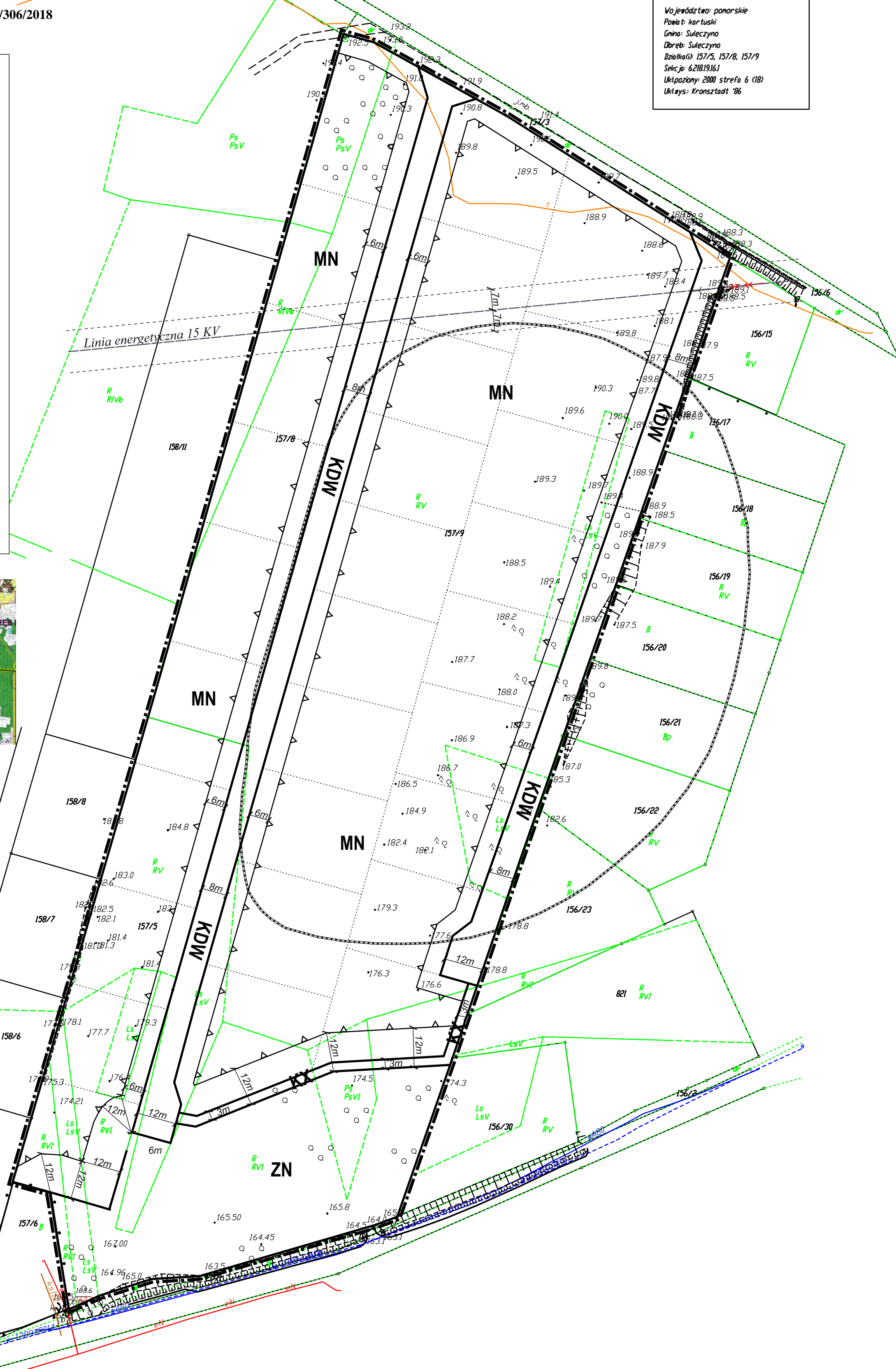
Pozwacza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Kartuski
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2205.2014.3149
Data wykonania kopii	2016.03.29
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	
z up. Starosty Jolanta Salwada	
MAPA DLA CELÓW INFORMACYJNYCH	
Województwo: pomorskie	
Powiat: kartuski	
Gmina: Suleczyno	
Dzielnica: Suleczyno	
Działki: 157/5, 157/8, 157/9	
Sekcja: 621819161	
Ukląsowany: 2000 strefa 6 (18)	
Ukląs: Kronstadt '86	

OZNACZENIA - USTALENIA PLANU	
	Granica opracowania planu
	Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach
	Nieprzekraczalna linia zabudowy - 6m od drogi -12m od lasu
<b>MN</b>	Zabudowa mieszkaniowa
<b>KDW</b>	Droga wewnętrzna projektowana
<b>ZN</b>	Zieleń krajobrazowa
<b>KX</b>	Ciąg pieszy
	Proponowane linie podziału wewnętrznego
	Granica stanowiska archeologicznego Suleczyno nr 10 - cmentarzysko kurhanowe
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	Istniejąca napowietrzna linia średniego napięcia SN-15kV ze strefą ograniczeń
<b>Ls</b>	Obszar oznaczony w ewidencji jako Lzr-RV
Teren planu w całości jest położony w granicy Gowidińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu	

## Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suleczyno



LEGENDA	
	1. OGRANICZENIA DROGOWE
	2. OGRANICZENIA WODNE
	3. OGRANICZENIA LASOWE
	4. OGRANICZENIA INNE
	5. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	6. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	7. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	8. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	9. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	10. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	11. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	12. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	13. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	14. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	15. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	16. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	17. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	18. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	19. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	20. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	21. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	22. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	23. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	24. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	25. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	26. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	27. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	28. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	29. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	30. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	31. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	32. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	33. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	34. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	35. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	36. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	37. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	38. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	39. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	40. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	41. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	42. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	43. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	44. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	45. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	46. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	47. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	48. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	49. OGRANICZENIA WYKONAWCZE
	50. OGRANICZENIA WYKONAWCZE



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/306/2018

Rady Gminy Sulęczyno

z dnia 26 marca 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu  
geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno obejmującego działki  
nr 157/5, 157/8, 157/9**

**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 obejmującego działki nr 157/5, 157/8, 157/9

**r o z s t r z y g a**, co następuje:

udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach **od 06.12.2017 roku do 29.12.2017 roku** oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. **do dnia 15.01.2018 roku nie zgłoszono żadnych uwag** do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIX/306/2018

Rady Gminy Sulęczyno

z dnia 26 marca 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu  
geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno obejmującego działki  
nr 157/5, 157/8, 157/9**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury  
technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania  
Rada Gminy Sulęczyno rozstrzyga, co następuje:**

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 z późn.zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. 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 Sulęczyno, gmina Sulęczyno obejmującego działki nr 157/5, 157/8, 157/9 nie będzie się wiązać się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.



## UZASADNIENIE

### do Uchwały Nr XXXIX/306/2018 Rady Gminy Sulęcyno z dnia 26 marca 2018 roku do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęcyno, gmina Sulęcyno obejmującego działki nr 157/5, 157/8, 157/9

#### 1. Wstęp

Opracowaniem planu miejscowego, objęty jest fragment terenu o powierzchni ok. 5.1322 ha, położony w obrębie geodezyjnym Sulęcyno, obejmujący działki ewidencyjne oznaczone nr 157/5, 157/8, 157/9 położone w gminie Sulęcyno, powiat kartuski, województwo pomorskie.

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana przeznaczenia terenu oraz ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej.

Rada Gminy Sulęcyno przystąpiła do opracowania planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru, zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 poz. 1073 z późn. zm.), podjęła Uchwałę nr VIII/76/2015 Rady Gminy Sulęcyno z dnia 07 lipca 2015 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęcyno, gmina Sulęcyno obejmującego działki nr 157/5, 157/8, 157/9.

Planowane przedsięwzięcie, nie jest sprzeczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulęcyno przyjętego uchwałą nr XXVI/213/2010 z dnia 14 lipca 2010 roku zmienione uchwałą nr XXIII/181/2016 Rady gminy Sulęcyno z dnia 16 listopada 2016 r. oraz XXXIII/254/2017 Rady Gminy Sulęcyno z dnia 30 października 2017 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 zabudowy mieszkaniowej.

#### 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 §3 ust. 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. 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.

Cały obszar planu położony jest w granicach Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu dla którego 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 mieszkaniowych, w formie zabudowy wolnostojącej,
- b) zabudowy towarzyszącej – gospodarczej i garaży,
- c) lokalizacja dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych,
- d) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.

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. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Na terenie objętym planem występują elementy stanowiące składowe krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków wymagające ochrony.

Dla obszaru zlokalizowanego w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (cmentarzysko kurhanowe) przed przystąpieniem do realizacji zabudowy, ustala się wymóg przeprowadzenia szczegółowych badań archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

### **2.4. 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.

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

### **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 zamieszkania ale także kompleksową ochronę zdrowia przyszłych mieszkańców. 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 grunty rolne – teren jest w większości pozbawiony drzew. Wykorzystanie obszaru planu do realizacji planowanych inwestycji – zabudowy mieszkaniowej 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.

## **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 punkt 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Uwzględnia możliwości realizacji sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej zgodne z dotychczasowymi zamierzeniami inwestycyjnymi gminy.

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

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

- dnia 01.02.2016 roku Wójt Gminy Sulęcyno ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy, 05.02.2016 roku w lokalnej prasie, 29.01.2016 roku na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz przesłał ogłoszenie sołtysowi wsi Sulęcyno, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w sołectwie, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu w nieprzekraczalnym terminie do dnia 26.02.2016 roku; w wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski;

- 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 Sulęcyno, w pok. nr 1 tut. Urzędu, w godzinach pracy, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy przesłano ogłoszenie sołtysowi wsi Sulęcyno, 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 Sulęcynie, ul. Kaszubska 26, 83-320 Sulęcyno 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 Sulęcyno 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 nie złożono żadnych uwag.

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

Plan miejscowy w § 3 ust.10 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 z rolnego na cele mieszkaniowe.

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

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

Podstawowym celem planu jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczanego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Realizacja ustaleń planu spowoduje wykorzystanie gruntów w sposób zgodny z wnioskami i zamierzeniami inwestycyjnymi właścicieli gruntów.

W związku z tym, iż w obszarze planu przewiduje się jeden kierunek wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni (lokalizacja zabudowy mieszkaniowej) oraz w związku z faktem, iż przedmiotowy plan miejscowy stanowi jedynie niewielki fragment wsi Sulęczyno, nie występują przesłanki do szczegółowych analiz odnoszących się do sytuowania nowej zabudowy.

### **3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art.32 ust.2**

Plan miejscowy nie jest sprzeczny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulęczyno Uchwała Gminy Sulęczyno Uchwała Nr XXVI/213/2010 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 14 lipca 2010 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.

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” (...) 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 r. 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.

