

**UCHWAŁA NR XXXV/224/2021
RADY GMINY SULĘCZYNO**

z dnia 28 czerwca 2021 r.

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

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020r., poz.713 z późn. zm.), art.20 ust.1, art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021r., poz.741 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą XXII/141/2020 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 29 kwietnia 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Żakowo, gmina Sulęczyno

Rada Gminy Sulęczyno u c h w a l a, c o n a s t ę p u j e:

§ 1. Stwierdza się, iż przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Żakowo, gmina Sulęczyno nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno (tekst jednolity uchwała nr XV/105/2019 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 14 listopada 2019r.).

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Żakowo, gmina Sulęczyno.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 9,59 ha.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000, zawierający ustalenia graficzne planu;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ust.3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 1.

Przepisy wprowadzające

§ 2. 1. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ ustaleń, tj. ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały oraz ustalenia szczegółowe – karty terenów dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów, zawarte w rozdziale 3 uchwały. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

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

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

3. Ustalenia tekstowe planu, w części ogólnej, określają:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – ustalenia zawarte w § 4;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – ustalenia zawarte w § 5;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – ustalenia zawarte w § 6;

- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi – ustalenia zawarte w §7;
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia zawarte w § 8;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – ustalenia zawarte w § 9.

4. Ustalenia tekstowe w części szczegółowej są zapisane w postaci kart terenów.

5. Ustalenia dla terenów, niebędących terenami komunikacyjnymi określają:

- 1) symbol terenu;
- 2) przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy;
- 6) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Ustalenia szczegółowe dla terenów, będących terenami komunikacyjnymi określają:

- 1) symbol terenu;
- 2) przeznaczenie i sposoby zagospodarowania;
- 3) parametry, wyposażenie, dostępność;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania.

7. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu stanowią ustalenia planu:

- 1) granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczających;
- 5) przeznaczenie terenów:
 - a) ML – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
 - b) ZE – tereny zieleni ekologicznej,
 - c) ZL – lasy,
 - d) E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
 - e) K – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja,
 - f) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - g) KDX - tereny ciągów pieszo – jezdnych,
 - h) KX – tereny ciągów pieszych;

- 6) napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć SN – 15 kV wraz ze strefą ochrony funkcyjnej szerokości 14 m (po 7m od osi linii).

8. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu stanowią ustalenia planu, wynikające z występowania obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych: Gowidliński Obszar Chronionego Krajobrazu – cały obszar planu.

9. Oznaczenia obszarów i obiektów poza granicami opracowania planu mają charakter informacyjny.

10. Oznaczenia granic obszarów biegnące wzdłuż linii rozgraniczających, należy traktować jako biegnące w osi tych linii.

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **głównej bryle budynku** – należy przez to rozumieć zasadniczą bryłę budynku stanowiącą min 80% powierzchni zabudowy budynku; nie stanowią głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku (wiatrołapy), garaże dobudowane, schody, ganki, itp., a w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;
- 2) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce na samochód osobowy wydzielone na terenie nieruchomości, realizowane jako miejsca naziemne na terenie lub w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), pod wiatą garażową lub w kondygnacjach podziemnych;
- 3) **miejscu parkingowym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – należy przez to rozumieć miejsce parkingowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca parkingowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych;
- 4) **maksymalnej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków po ich obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki, wyrażoną w [%];
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków; linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, a także takich elementów jak wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementy odwodnienia, elementy wystroju elewacji, schody prowadzące do budynków, pochylnie dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków; linie nieprzekraczalne nie dotyczą też obiektów wyposażenia terenu, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon), obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) **objektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane towarzyszące zabudowie o podstawowej funkcji terenu, w tym w szczególności obiekty o charakterze gospodarczym, obiekty rekreacyjne, garaże;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczonym symbolem liczbowo-literowym;
- 8) **zieleni towarzyszącej** – należy przez to rozumieć pokrycie roślinnością wysoką, średnio wysoką i niską, świadomie komponowaną z uwzględnieniem gatunków charakterystycznych dla historycznych terenów wiejskich.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub zgodnie z ich rozumieniem słownikowym.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne planu**

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę i zainwestowanie ustala się obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej.

2. W zakresie wykończenia budynków ustala się wymóg stosowania następującej kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych:

- 1) wykończenie elewacji z materiałów pochodzenia naturalnego – tynk, kamień, drewno oraz materiałów ceramicznych – cegła, materiały ceglopodobne (klinkier, płytki ceramiczne itp.), dopuszcza się stosowanie innym materiałów o wysokich walorach estetycznych, w tym szkła, blachy tytanowej, miedzianej itp.;
- 2) dla tynków dopuszcza się jedynie zastosowanie w elewacji maksymalnie 3 kolorów z jednej gamy kolorystycznej, w tym jednego przewodniego, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
- 3) kolorystyka dachów ograniczona do odcieni czerwieni.

3. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce lub jednym terenie inwestycyjnym objętym jednym pozwoleniem na budowę, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji.

4. Dla nowej zabudowy uzupełniającej program użytkowy zabudowanego terenu należy nawiązywać formą architektoniczną oraz wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej. Harmonizowanie zabudowy nie dotyczy nawiązywania do zabudowy w złym stanie technicznym lub do zabudowy substandardowej.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Obszar planu w całości położony jest w granicach Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - obowiązują przepisy odrębne.

2. Dla terenów o symbolach ML ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska i dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

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. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się nakaz zapewnienia ochrony przed przedostawaniem się zanieczyszczeń wód opadowych z terenów komunikacyjnych i utwardzonych poprzez podczyszczanie, dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia podczyszczające obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce, do której inwestor posiada tytuł prawny.

5. Przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W całym obszarze planu należy chronić istniejącą zieleń wysoką (drzewa i krzewy). Istniejącą zieleń wysoką należy wykorzystać w możliwie jak największym stopniu, jako zieleń ozdobną, izolacyjną, krajobrazową, ekologiczną, chroniącą różnorodność biologiczną terenów objętych planem.

§ 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakazuje się włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do gminnej sieci wodociągowej;
- 2) należy zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) należy zapewnić dla ludności dostęp do wody pitnej i technologicznej, w tym z uwzględnieniem okresu ograniczonych dostaw zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu obrony cywilnej.

2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi: nakazuje się odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: indywidualne w granicach działki lub terenu, powierzchniowo do gruntu, do zbiorników retencyjnych (dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu) oraz do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się w całym obszarze planu budowę nowych zbiorników retencyjnych oraz prowadzenie nowych rowów melioracyjnych;
- 3) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływaniem wód opadowych.

4. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących, projektowanych sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych oraz z lokalnych lub indywidualnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczające 100kW;

2) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych SN-15kV obowiązuje pas ochrony funkcyjnej, dla którego występują ograniczenia w zagospodarowaniu związane z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci, ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m – po 7 m od osi linii;

3) dopuszcza się umieszczenie stacji transformatorowej w każdym terenie oraz dopuszcza się jej lokalizację przy granicy działki.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz: dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z indywidualnych źródeł. Docelowo dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej.

6. W zakresie zasilania w ciepło: dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z nieemisyjnych lub niskoemisyjnych indywidualnych źródeł ciepła, w tym np. ogrzewanie gazowe, ogrzewanie olejowe, ogrzewanie elektryczne, ogrzewanie zdalaczynne lub ogrzewanie z lokalnych lub indywidualnych odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW.

7. Gospodarka odpadami wg. przepisów odrębnych.

8. W zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

9. Dopuszcza się remont, modernizację, budowę, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy do obiektów budowlanych.

10. Obowiązuje wymóg zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do istniejących i projektowanych sieci dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych.

§ 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez sieć dróg wewnętrznych, włączonych do drogi powiatowej (relacji Sulęczyno – Podjazy).

2. Obsługa komunikacyjna terenów o symbolach ML z wydzielonych dróg wewnętrznych o symbolach KDW oraz z ciągów pieszo jezdnych o symbolach KDX.

3. Dla funkcji rekreacji indywidualnej należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na każdy wydzielony lokal w budynku rekreacyjnym. Dla pozostałych terenów nie ustala się wskaźników parkingowych z uwagi na ich funkcję.

§ 8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oprócz zabudowy i zagospodarowania związanego z pracami budowlanymi.

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

1. Dla gruntów leśnych o powierzchni 1,1690 ha, nie stanowiących własności Skarbu Państwa uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne – pismo nr WBG-OGR.404.16.2021.AS z dnia 22 kwietnia 2021 r.

2. W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią (obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10) oraz obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1).

3. W obszarze opracowania nie występują tereny górnicze.

4. W obszarze opracowania nie występują obszary osuwania się mas ziemnych, nie występują również naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych.

Rozdział 3.

§ 10. Ustalenia szczegółowe.

1. Karta terenu nr 1:

- 1) symbol terenu: 1.ML, 2.ML, 3.ML, 4.ML, 5.ML, 6.ML, 7.ML, 8.ML, 9.ML, 10.ML, 11.ML, 12.ML;
- 2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: ML** – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki rekreacji indywidualnej,
- obiekty i urządzenia towarzyszące,
- urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym, takie jak: przyłącza, urządzenia instalacyjne, dojścia, dojazdy, przejazdy, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, a także zieleni towarzyszącej, wyposażenia terenu i infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków), urządzenia i obiekty związane z retencją i odprowadzeniem wód opadowych;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – załącznik nr 1,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 20%,
- c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 60%,
- d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,6 (dla kondygnacji nadziemnych 0,4),
- e) dopuszcza się podpiwniczenia budynków oraz lokalizację miejsc parkingowych w kondygnacjach podziemnych,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800m²,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie dotyczy wydzielen pod infrastrukturę techniczną, poszerzenia dróg oraz na polepszenie warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla budynków rekreacji indywidualnej:

- maksymalna wysokość – 8m (maksymalnie 2 kondygnacje naziemne),
- nad główną bryłą budynku dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 35° do 45°,
- poziom posadowienia posadzki parteru nie wyżej jak 0,6m npt, mierzone przy wejściu do budynku,

b) dla obiektów towarzyszących oraz pozostałych urządzeń:

- maksymalna wysokość 5 m, wysokość dowolna dla urządzeń infrastruktury technicznej (w tym elektroenergetycznej),
- dla budynków dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 20° do 45°, dla pozostałych obiektów – dachy dowolne,

c) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków wg ustalonych parametrów przy czym:

- dopuszcza się zachowanie gabarytów, wysokości, formy istniejących obiektów,
- w przypadku rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków o geometrii dachów innej niż ustalona w ppkt 4a) i b), dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie, dopasowanych, zharmonizowanych z dachami istniejącymi,
- w przypadku budynków wyższych niż ustalona w ppkt 4a) i b), przy zmianie konstrukcji dachu dopuszcza się niezbędną zmianę wysokości wynikającą ze zmiany geometrii (zakaz zwiększania ilości kondygnacji),

- dopuszcza się rozbudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu, przy czym w sytuacji gdy na zabudowanej działce nie jest możliwe dotrzymanie wskaźników zagospodarowania terenu (maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów o powierzchnię zabudowy łącznie nie większą niż 30 m² dla każdej działki.

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

a) tereny o symbolach 5.ML, 6.ML, 7.ML, 9.ML znajdują się w zasięgu strefy ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15.kV – obowiązują ustalenia §6 ust. 4,

b) tereny o symbolach 3.ML, 11.ML i 12.ML oraz część terenów o symbolach 2.ML, 4.ML i 10.ML znajdują się w zasięgu pasa 100m od linii brzegowej naturalnego zbiornika wodnego – obowiązują przepisy odrębne;

6) stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

2. Karta terenu nr 2:

1) symbol terenu: **13.ZE, 14.ZE, 15.ZE;**

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: ZE – tereny zieleni ekologicznej:**

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- tereny rolnicze, zadrzewienia, zakrzewienia, zieleń, rowy melioracyjne, ciekі wodne, naturalne zbiorniki wodne,

- infrastruktura techniczna i drogowa nie zmieniająca przeznaczenia terenu,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania: zakaz lokalizacji budynków;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:** nie dotyczy;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** nie dotyczy;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:** tereny znajdują się w całości w zasięgu pasa 100m od linii brzegowej naturalnego zbiornika wodnego – obowiązują przepisy odrębne;

6) **stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.**

3. Karta terenu nr 3:

1) symbol terenu: **18.ZL, 19.ZL, 20.ZL;**

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: ZL – lasy:**

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- lasy,

- infrastruktura techniczna i drogowa nie zmieniająca przeznaczenia terenu,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- zakaz lokalizacji budynków;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:** nie dotyczy;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** nie dotyczy;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:** tereny znajdują się częściowo w zasięgu strefy ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15.kV – obowiązują ustalenia §6 ust.4;

6) **stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.**

4. Karta terenu nr 4:

- 1) **symbol terenu: 16.K;**
- 2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: K – tereny infrastruktury technicznej**
- kanalizacja: urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:** dopuszcza się 100% utwardzenia terenu;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** dopuszcza się gabaryty obiektów wynikające z wymogów technologicznych projektowania urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:** teren znajduje się w całości w zasięgu pasa 100m od linii brzegowej naturalnego zbiornika wodnego – obowiązują przepisy odrębne;
- 6) **stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.**

5. Karta terenu nr 5:

- 1) **symbol terenu: 17.E;**
- 2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: E – tereny infrastruktury technicznej**
- elektroenergetyka: urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:** dopuszcza się 100% utwardzenia terenu;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** dopuszcza się gabaryty obiektów wynikające z wymogów technologicznych projektowania urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:** teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15.kV – obowiązują ustalenia §6 ust.4;
- 6) **stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.**

6. Karta terenu nr 6:

- 1) **symbol terenu: 01.KDW, 02.KDW, 03.KDW, 04.KDW;**
- 2) **przeznaczenie i sposoby zagospodarowania;**
 - a) **przeznaczenie:** teren komunikacyjny – droga wewnętrzna,
 - b) **sposoby zagospodarowania:**
 - szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów inżynierskich w tym tras rowerowych, tras pieszych,
 - dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - dopuszcza się łączenie ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego w jednej przestrzeni;
- 3) **parametry, wyposażenie, dostępność;**
 - a) **dostępność terenów przyległych do drogi - bez ograniczeń,**
 - b) **dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój drogi, bez wyodrębniania jezdni, ciągów pieszych i rowerowych;**
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania:**
 - a) **część terenów o symbolach 01.KDW, 02.KDW, 04.KDW i 08.KDW znajdują się w zasięgu strefy ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15.kV – obowiązują ustalenia §6 ust. 4,**
 - b) **część terenów o symbolach 02.KDW i 04.KDW znajdują się w zasięgu pasa 100m od linii brzegowej naturalnego zbiornika wodnego – obowiązują przepisy odrębne.**

7. Karta terenu nr 7:

- 1) **symbol terenu – 06.KDX, 08.KDX;**
- 2) **przeznaczenie i sposoby zagospodarowania;**
 - a) przeznaczenie: teren komunikacyjny – ciąg pieszo jezdny,
 - b) sposoby zagospodarowania:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
 - dopuszcza się lokalizację drogowych obiektów inżynierskich w tym tras rowerowych, tras pieszych,
 - dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - zieleń towarzysząca;
- 3) **parametry, wyposażenie, dostępność:** dostępność terenów przyległych do ciągu pieszo jezdnego - bez ograniczeń;
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania:** teren o symbolu 06.KDX znajduje się w zasięgu pasa 100m od linii brzegowej naturalnego zbiornika wodnego – obowiązują przepisy odrębne.

8. Karta terenu nr 8:

- 1) **symbol terenu – 05.KX, 07.KX;**
- 2) **przeznaczenie i sposoby zagospodarowania;**
 - a) przeznaczenie: teren komunikacyjny – ciąg pieszy,
 - b) sposoby zagospodarowania:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
 - dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - dopuszcza się lokalizację tras rowerowych,
 - obowiązuje zakaz ruchu samochodowego,
 - zieleń towarzysząca;
- 3) **parametry, wyposażenie, dostępność:** dostępność terenów przyległych do ciągu pieszo jezdnego - bez ograniczeń;
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania:** tereny znajdują się w zasięgu pasa 100m od linii brzegowej naturalnego zbiornika wodnego – obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

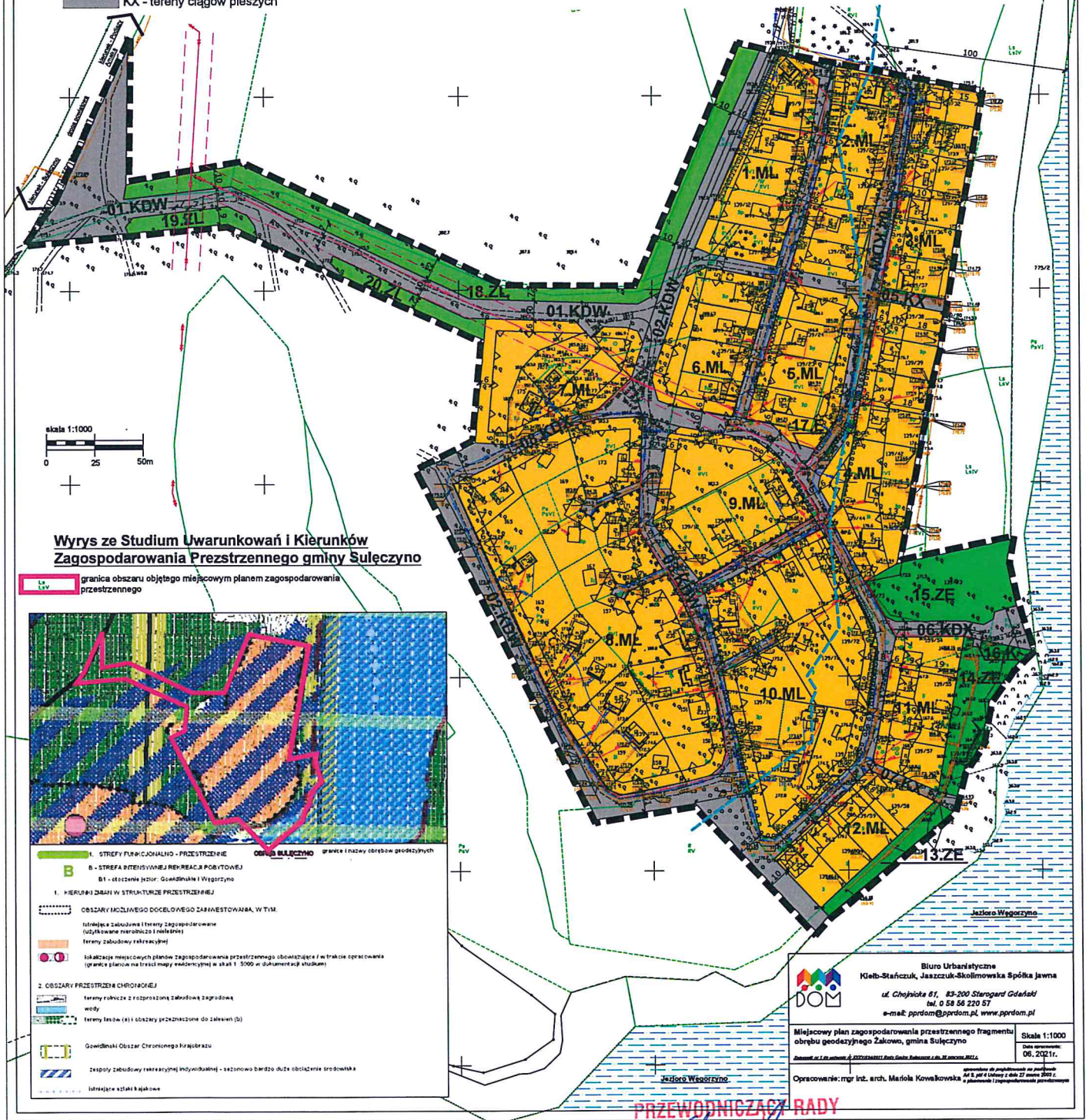
Kazimierz Gliniecki

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Żakowo, gmina Sulęczyño

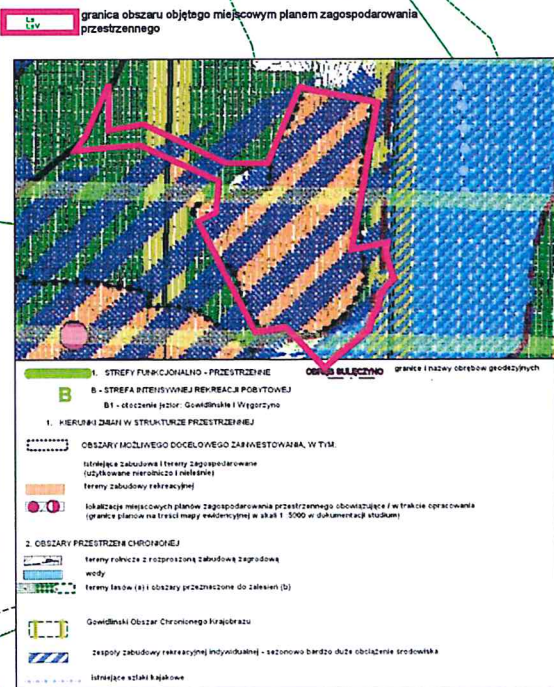
OZNACZENIA stanowiące ustalenia planu:

- granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- ML**
oznaczenia literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczających
- ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
- ZE - tereny zieleni ekologicznej
- ZL - lasy
- E - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- K - tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja
- KDW - tereny dróg wewnętrznych
- KDX - tereny ciągów pieszo - jezdnych
- KX - tereny ciągów pieszych

- Gowidliński Obszar Chronionego Krajobrazu - cały obszar opracowania planu
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć SN - 15 kV wraz ze strefą ochrony funkcyjnej szerokości 14 m (po 7 m od osi linii)
- oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniami planu**
- wody Jeziora Węgorzyno
- linia 100m od brzegu Jeziora Węgorzyno



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Sulęczyño



Biurow Urbanistyczne
Kiełb-Stańczuk, Jaszczuk-Skolimowska Spółka jawna
ul. Chojskiego 51, 83-200 Stargard Gdański
tel. 0 58 56 220 57
e-mail: ppriom@pprdom.pl, www.pprdom.pl

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Żakowo, gmina Sulęczyño

Skala 1:1000
Data opracowania: 06.2021r.

Opracowanie: mgr inż. arch. Mariola Kowalska
autoryzacja do projektowania na podstawie: Art. 8, par. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

PRZEWODNICZĄCY RADY
Kazimierz Gliniecki
Kazimierz Gliniecki

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXV/224/2021

Rady Gminy Sulęczyno

z dnia 28 czerwca 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu
geodezyjnego Żakowo, 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 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Żakowo, gmina Sulęczyno, rozstrzyga co następuje:

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 12.05.2021r. do 11.06.2021r. oraz w terminie obowiązkowym oczekiwania na uwagi, tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 25.06.2021r. nie zgłoszono żadnych uwag do projektu planu.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Gliniecki

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXV/224/2021

Rady Gminy Sulęczyno

z dnia 28 czerwca 2021 r.

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

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania Rady Gminy Sulęczyno rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Gmina nie poniesie kosztów budowy infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Plan miejscowy jest sporządzany dla istniejącej struktury przestrzennej, dla której funkcjonuje wewnętrzna sieć wodociągowa oraz sieć kanalizacji sanitarnej.

§ 2. Gmina nie poniesie kosztów urządzenia dróg gdyż, w obszarze planu nie projektuje się nowych dróg publicznych.

§ 3. W obszarze ww. planu nie przewiduje się realizacji nowych układów drogowych i nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, o których mowa w art. 20 ust.1 przywołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Gliniecki

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXV/224/2021

Rady Gminy Sulęczyno

z dnia 28 czerwca 2021 r.

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

**Dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ust.3 i 5 ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym.¹⁾**

Do uzupełnienia w toku dalszej procedury po uchwaleniu planu z nr uchwały; załącznik w formie pliku
GML

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Gliniecki

¹⁾ Do uzupełnienia w toku dalszej procedury po uchwaleniu planu z nr uchwały; załącznik w formie pliku GML

UZASADNIENIE

do UCHWAŁY NR XXXV/224/2021 Rady Gminy Sulęcyno z dnia 28 czerwca 2021 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Żakowo, gmina Sulęcyno

1. Wstęp

Poniższe uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Żakowo, gmina Sulęcyno.

Dla przedmiotowego terenu nie obowiązywał dotychczas plan miejscowy, w związku z czym inwestowanie odbywało się na podstawie wydawanych decyzji warunków zabudowy oraz celu publicznego

Obszar opracowania planu miejscowego to istniejący zespół zabudowy rekreacji indywidualnej wraz z siecią dróg wewnętrznych, usytuowany – jak jeden z wielu, przy brzegu jeziora Węgorzyno. Działki w obszarze opracowania w znacznej większości są już zabudowane budynkami letniskowymi (niektóre mają charakter całoroczny – jednakże to dalej budynki o funkcji rekreacyjnej – nie zaś mieszkalnej, jednorodzinnej.) Zespół zabudowy od wschodu jest otoczony wodami jeziora Węgorzyno, od południa, zachodu i północy otoczony jest lasami. Obsługa komunikacyjna całego zespołu odbywa się z dróg wewnętrznych (przebiegających przez lasy) włączonych do drogi powiatowej relacji Sulęcyno – Tuchlino.

Celem opracowania planu miejscowego było utrzymanie w całym zespole zabudowy funkcji rekreacji indywidualnej. W ostatnich latach znacząco wzrosła bowiem liczba wniosków o zmianę funkcji istniejących budynków na zabudowę mieszkaniową. Wg. dokumentów kształtujących politykę przestrzenną gminy od dekad bezsprzecznie wynika, iż teren planu miejscowego to teren zabudowy rekreacyjnej – rekreacji indywidualnej. Gmina politykę przestrzenną w zakresie kształtowania funkcji w tym obszarze utrzymuje od lat i od czasu wybudowania istniejących budynków swojej polityki w obszarze kształtowania funkcji na tym obszarze nie zmieniła. Ponadto nigdy nie wydano w tym obszarze decyzji pozwalającej na zmianę funkcji z budynku rekreacyjnego na budynek mieszkalny. W związku z powyższym ustalenie funkcji rekreacji indywidualnej dla całego zespołu zabudowy jest jedyną możliwością dla utrzymania w tym terenie istniejącej funkcji i tym samym ładu przestrzennego oraz charakteru zespołu.

Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęcyno, uchwalonego uchwałą nr XV/105/2019 Rady Gminy Sulęcyno z dnia 14 listopada 2019r – tekst jednolity, cały obszar planu położony jest w granicach obszaru docelowego zainwestowania. Plan miejscowy uwzględnia dyspozycje studium. Przedkładany do uchwalenia plan miejscowy spełnia wymóg art.20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przedkładany do uchwalenia jest realizacją uchwały inicjacyjnej nr XXII/141/2020 Rady Gminy Sulęcyno z dnia 29 kwietnia 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Żakowo, gmina Sulęcyno.

Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po uchwaleniu nowy plan miejscowy w swoich granicach spowoduje utratę mocy obowiązującego miejscowego planu.

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

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

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały także określone w ustaleniach szczegółowych w § 10, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, geometria dachów. W celu ograniczenia negatywnego oddziaływania zabudowy na krajobraz ustalono maksymalną wysokość budynków rekreacyjnych – 8m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne) oraz konieczność uzupełnienia zabudowy o zieleni towarzyszącą. Ponadto budynki winny być zharmonizowane w kolorze, wykończeniu elewacji oraz geometrii dachów.

W obszarze planu nie występują tereny publiczne.

2) **Walory architektoniczne i krajobrazowe.**

Pomimo znacznego zróżnicowania w formach i gabarytach istniejącej zabudowy, dla działek jeszcze niezabudowanych ustalono sprecyzowane parametry i wskaźniki dla kształtowania zabudowy. Dopuszczono budynki rekreacyjne przykryte jedynie dachem dwuspadowym o kącie pochylenia połaci w przedziale 30-45° w odcieniu czerwieni. Dla budynków istniejących dopuszczono zmianę konstrukcji dachu, przy jednoczesnym zakazie ich nadbudowy i dodatkowe kondygnacje. Dla istniejącego zainwestowania dopuszczono również rozbudowę budynków w obszarze działek, gdzie nie ma możliwości dotrzymania wskaźników urbanistycznych o maksymalnie 30m². Ustalono parametry i wskaźniki dla istniejącej oraz nowej zabudowy nie spowodują pogorszenia walorów krajobrazowych istniejącego zespołu. W obszarach przyległych do Jeziora Węgorzyno nie dopuszczono lokalizacji nowej zabudowy – w celu stworzenia bufora przestrzennego ustalono tam tereny zieleni ekologicznej.

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

Projekt planu miejscowego w § 5 zawiera kompleksowe ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w § 7 znajdują się ustalenia szczegółowe dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym ustalony wymagany minimalny % powierzchni biologicznie czynnej.

Z uwagi na położenie terenu objętego planem w sąsiedztwie jeziora Węgorzyno oraz w związku z lokalizacją w granicach Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują dla całego obszaru planu zapisy Uchwały Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Woj. Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w woj. pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016 r., poz. 2942).

Teren objęty granicami planu położony jest w całości w zasięgu obszaru zwartej zabudowy, wyznaczonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, określonego w tym dokumencie, jako obszar możliwego docelowego zainwestowania. Budynki rekreacyjne, szczególnie o charakterze całorocznym są same w sobie budynkami służącymi zamieszkaniu ludzi. W terenie objętym planem miejscowym wydano również kilka decyzji warunków zabudowy dla budowy budynków rekreacyjnych w pasie 100m od linii brzegowej jeziora (korzystając z odstępstwa) –decyzje te uzyskały uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. W związku z powyższym możliwym jest uzyskanie odstępstwa z paragrafu 7 ust 5: Zakazy, o których mowa w § 5 pkt 8 oraz § 6 nie dotyczą:

1) obszarów zwartej zabudowy miast i wsi, w granicach określonych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin (lub w równorzędnych dokumentach planistycznych), gdzie dopuszcza się uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej i usługowej pod warunkiem wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od brzegu wód, określonej poprzez połączenie istniejących budynków na przylegających działkach,(...) oraz 5) istniejących obiektów lotniskowych, mieszkalnych i usługowych, zrealizowanych na podstawie miejscowym planów zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc przed dniem 1 stycznia 2004 r. - gdzie dopuszcza się modernizację istniejącego zainwestowania (rozbiórkę, odbudowę, nadbudowę poddasza użytkowego, przebudowę) w celu poprawy standardów ochrony środowiska oraz

walorów estetyczno-krajobrazowych, pod warunkiem niezwiększania powierzchni zabudowy, a także nie przybliżania zabudowy do brzegów wód - jeżeli w trakcie postępowania strona wykaże brak niekorzystnego wpływu planowanej inwestycji na chronione w danym obszarze ekosystemy i krajobraz.

Zasady gospodarowania wodami uwzględnia § 8, ustala się zaopatrzenie w wodę całego obszaru planu z istniejącej sieci wodociągowej. Plan reguluje również kwestię odprowadzenia ścieków do istniejących kolektorów sanitarnych. Dla wód opadowych plan dopuszcza odprowadzenie do gruntu na terenie własnej działki oraz ustala zakaz odprowadzenia wód deszczowych do kanalizacji sanitarnej.

W celu uporządkowania systemu komunikacyjnego całego zespołu zabudowy rekreacyjnej, w planie miejscowym wydzielono tereny przeznaczone dla funkcji dróg wewnętrznych, ciągów pieszo – jezdnych i pieszych. Część terenów wymagała w związku z tym wystąpienia o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych, nie będących własnością Skarbu Państwa na grunty nieleśne. Dla gruntów leśnych o powierzchni 1,1690 ha, nie stanowiących własności Skarbu Państwa, uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne – pismo nr WBG-OGR.404.16.2021.AS z dnia 22 kwietnia 2021 r.

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

W obszarze objętym planem nie występują budynki i tereny wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego, nie występują obiekty i tereny ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków ani w gminnej ewidencji zabytków. Teren objęty planem leży poza zasięgiem strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi oraz poza strefą ochrony ekspozycji. W obszarze planu nie występują stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

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

Obszar opracowania jest położony poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, na terenie nie występują zarejestrowane osuwiska.

Kompleksowa ocena oddziaływania na środowisko ustaleń planu, w tym w zakresie wymagań ochrony zdrowia, jest przedmiotem prognozy oddziaływania na środowisko.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Zmiana planu miejscowego pozwoli na utrzymanie istniejącej funkcji oraz charakteru zabudowy w dostosowaniu do zaistniałej sytuacji przestrzennej, co umożliwi realne wykorzystanie terenów pod inwestycje oraz nie spowoduje chaosu przestrzennego w lokalizacji funkcji. Potencjalne prognozowane korzyści oraz skutki finansowe wynikające z opracowania planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

7) Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności. Generalnie plan przedkładany do uchwalenia nie ogranicza prawa własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych. Plan miejscowy umożliwia również poszerzenia istniejących działek w celu polepszenia warunków zagospodarowania.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

9) Potrzeby interesu publicznego

Cele publiczne realizowane poprzez zapisy planu to właściwa ochrona krajobrazu i środowiska przyrodniczego oraz utrzymanie dotychczasowej funkcji w obszarze terenu. W obszarze planu

nie występują przestrzenie publiczne.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

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 zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, składania wniosków, uczestnictwa w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz możliwości składania uwag. Po zawiadomieniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania planu nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych i prawnych w wyznaczonym terminie. Pisma z wnioskami złożyły niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Dnia 21.08.2020r. Wójt Gminy Sulęczyno ogłosił o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu do dnia 16.09.2021r.

Ponadto projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 12.05.2021r. do 11.06.2021r. po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu wraz z prognozą, termin dyskusji publicznej dnia 14.05.2021r. oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 25.06.2021r. W terminach wyznaczonych przez Wójta Gminy Sulęczyno każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej.

Protokół z dyskusji publicznej został zamieszczony na stronie internetowej gminy oraz na tablicy ogłoszeń.

W wyznaczonym terminie uwag nie wniesiono.

12) Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Nakazuje się włączenie do sieci wodociągowej. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności.

13) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia przyjęte w planie miejscowym równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych – ustalenie funkcji rekreacyjnej utrzyma ład przestrzenny oraz charakter istniejącego zainwestowania.

14) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Plan miejscowy reguluje stan prawny na całym obszarze opracowania. Drogi wewnętrzne wydzielone w planie miejscowym wg ich faktycznych przebiegów, w odpowiedniej szerokości

uwolniły część terenów niezagospodarowanych, które można dołączyć do poszczególnych działek, polepszając tym samym warunki dla zagospodarowania tych nieruchomości.

Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

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

Przedstawiony do uchwalenia plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno uchwalonego uchwałą nr XV/105/2019 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 14 listopada 2019r – tekst jednolity

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, przyjętej uchwałą nr XLV/354/2018 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 27 września 2018 r.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona w trakcie procedury „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała, że:

- a) Uchwalenie planu miejscowego nie będzie skutkowało koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów budowy infrastruktury technicznej.
- b) Uchwalenie planu miejscowego nie będzie wiązało się z koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów urządzenia dróg gminnych.
- c) Uchwalenie planu miejscowego nie będzie skutkowało koniecznością ponoszenia przez Gminę kosztów wykupu gruntu na cele publiczne ani koniecznością realizacji roszczeń, o których mowa w art.36 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- d) Uchwalenie planu miejscowego nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych.
- e) Uchwalenie planu miejscowego nie będzie skutkowało możliwością pozyskania przez Gminę dochodów z podatku od czynności cywilnoprawnych.
- f) Uchwalenie planu miejscowego nie będzie skutkowało możliwością pozyskania przez Gminę dochodów z opłat adiacenckich.
- g) Uchwalenie planu miejscowego nie będzie skutkowało możliwością pozyskania przez Gminę dochodów z opłaty planistycznej.
- h) Uchwalenie planu miejscowego nie będzie wiązało się ze wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości.
- i) Realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie wiązała się z koniecznością poniesienia kosztów podziałów geodezyjnych ani z koniecznością poniesienia kosztów wycen nieruchomości.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz.741 z późn. zm.) oraz procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Wójt gminy Sulęczyno w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- rozpatrzył złożone wnioski do planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,

- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko oraz podał do publicznej wiadomości informację o prowadzeniu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko
- w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uwag nie wniesiono
- uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,
- wyłożył projekt planu do publicznego wglądu (w dniach od 12.05.2021r. do 11.06.2021r.), przeprowadził w dniu 14.05.2021r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi do planu oraz do prognozy w terminie do dnia 25.06.2021r., w terminie tym nie wniesiono uwag

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Gminy Sulęczyno projekt planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

.....
Wójt Gminy Sulęczyno