

**UCHWAŁA NR LII/335/2022
RADY GMINY SULĘCZYNO**

z dnia 30 listopada 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 i art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 roku, poz.559, z późn. zm.) oraz art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U. z 2022 roku, poz.503, z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą XXXIX/242/2021 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 30 września 2021 roku o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Podjazy, gmina Sulęczyno, **Rada Gminy Sulęczyno u c h w a l a, co następuje:**

§ 1. 1. Stwierdza się, iż przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno, przyjętego w postaci ujednocionej Uchwałą Nr XV/105/2019 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 14 listopada 2019 roku.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 3,40 ha.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ust.3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) minimalnej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust.1 pkt 1, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie terenu w liniach rozgraniczających – symbol identyfikujący teren;
- 4) przeznaczenie terenu, w tym:

PRZEWODNICZĄCY RADY


Kazimierz Gliniecki

- a) ML – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
 - b) KDW – teren komunikacyjny – droga wewnętrzna;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) granica strefy 100m od linii brzegowej jeziora Trzebocińskiego;
- 7) pas ograniczeń szerokości 14m (po 7 m od osi linii w każdą stronę) od napowietrznej linii elektroenergetycznej średnich napięć SN 15 kV.

2. Pozostałe oznaczenia i opisy na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt. 1, wynikają z przepisów odrębnych lub stanowią informacje, zalecenia nie będące obowiązującymi ustaleniami planu.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego (nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów) dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zostały określone w § 11-12 poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym w szczególności linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, udziału terenów biologicznie czynnych, intensywności zabudowy.

2. W celu kontynuacji tradycji budowlanej Kaszub, dla budynków rekreacji indywidualnej zaleca się stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych i kolorystyki „palety ziemi” (elewacji i dachu), tj.:

- 1) stosować wykończenia elewacji cegłą, drewnem, tynkiem w kolorze „złamanej” bieli, beżowym lub jasnoszarym;
- 2) stosować matowy materiał pokrycia dachu o kolorystyce naturalnego spieku ceramicznego, brązowej lub grafitowej;
- 3) wyklucza się stosowanie materiałów wykończeniowych o jaskrawych barwach lub z połyskiem.

3. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rodzaju materiałów pokrycia dachowego.

§ 6. Zasady ochrony środowiska i przyrody.

1. Dla terenów zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczonych symbolem ML, ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z rodzajami terenów określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

2. Ustala się nakaz prowadzenia prac budowlanych w sposób, który nie spowoduje zmiany stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją ani na terenach sąsiednich poza obszarem objętym planem.

3. Na obszarze objętym planem, przy wdrażaniu jego ustaleń, należy uwzględnić obowiązujące prawo dotyczące ochrony dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

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

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

2. Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych w klasie bonitacyjnej RVI na cele nierolnicze o łącznej powierzchni 2,50 ha.

§ 8. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości:

- 2) dla terenów: 1.ML, 2.ML, – 30%;
- 3) dla terenów: 01.KDW i 02.KDW – 0% - tereny nie zmieniają dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.

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

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie.

2. W zakresie gospodarki ściekami:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków (poza granicami planu);
- 3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków w indywidualny sposób.

3. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z zastosowaniem systemów:

- 1) powierzchniowych w ramach własnych działek poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej (zaleca się umożliwienie ich późniejszego wykorzystania do nawodnienia terenów);
- 2) podziemnych, w tym z wykorzystaniem rurociągów, zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych;
- 3) podczyszczania wód opadowych z terenów komunikacyjnych i innych utwardzonych;
- 4) zaleca się projektowanie zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne i przepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny.

4. Planowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł bądź odnawialnych źródeł energii.

5. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci energetycznych i stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych.

6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub gazu zbiornikowego.

8. Ustala się zasady gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami prawa miejscowego.

9. Dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności niewymienionych w ust 1-7 niniejszego paragrafu wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji, bądź wynikających z przepisów odrębnych.

10. W zagospodarowaniu terenu obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

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

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem transportowym zapewnia droga publiczna gminna relacji Podjazy – Widna Góra Wybudowanie - granica gminy – Gowidlino.

2. Obsługa komunikacyjna terenu dróg wewnętrznych wydzielonych w granicach opracowania planu (01.KDW i 02.KDW) oraz z dróg wewnętrznych w sąsiedztwie obszaru opracowania planu, a także z wydzielonych dojazdów w ramach zagospodarowania terenów zabudowy rekreacji indywidualnej.

3. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych, stosownie do programu użytkowego, z zachowaniem następujących zasad:

- 1) przewidzieć nie mniej niż dwa miejsca parkingowe dla każdego budynku rekreacji indywidualnej;
- 2) przez miejsca parkingowe rozumie się miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), wiatę garażową;
- 3) miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku.

§ 11. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem ML: 1.ML, 2.ML

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja budynków rekreacji indywidualnej,
 - b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej – gospodarczej i garaży,
 - c) lokalizacja wiat rekreacyjnych i garażowych,
 - d) lokalizacja dojazdów i miejsc parkingowych,
 - e) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy maksymalnie 25%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,5;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu, od strony dróg wewnętrznych;
- 5) przy lokalizacji zabudowy uwzględnić sąsiedztwo lasów, położonych poza granicami opracowania planu;
- 6) w zagospodarowaniu terenu 2.ML uwzględnić strefę 100m od linii brzegowej jeziora Trzebocińskiego, w obrębie której obowiązuje zasady lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z przepisami właściwej Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim;
- 7) minimalna powierzchnia działki budowlanej wydzielanej dla potrzeb lokalizacji zabudowy rekreacji indywidualnej wynosi 900m²; przy czym działki istniejące w dniu uchwalenia planu o mniejszej wielkości uznaje się za zgodne z planem.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy, w tym:
 - a) dla budynków rekreacji indywidualnej – 8,5 m, maksymalnie 2 kondygnacje naziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
 - b) dla zabudowy towarzyszącej – 6,0 m,
 - c) dla wiat rekreacyjnych i garażowych – 4,0 m;
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) geometria dachu:

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Gliniecki
Kazimierz Gliniecki

- a) nad główną bryłą budynku rekreacji indywidualnej dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° nie więcej niż 45°, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych dach płaski lub dach stromy: wielospadowy, dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,
 - c) dla wiat nie określa się geometrii dachu;
- 5) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 12. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami: 01.KDW, 02.KDW.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:
- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacyjny, droga wewnętrzna;
 - 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja dróg lub poszerzeń dróg,
 - b) lokalizacja tras rowerowych, tras pieszo- rowerowych, chodników,
 - c) lokalizacja miejsc parkingowych,
 - d) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
 - e) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.
 - 2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
 - 2) dostępność terenów przyległych do drogi - bez ograniczeń.
 - 3. Zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy.

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

§ 14. 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
Kazimierz Gliniecki

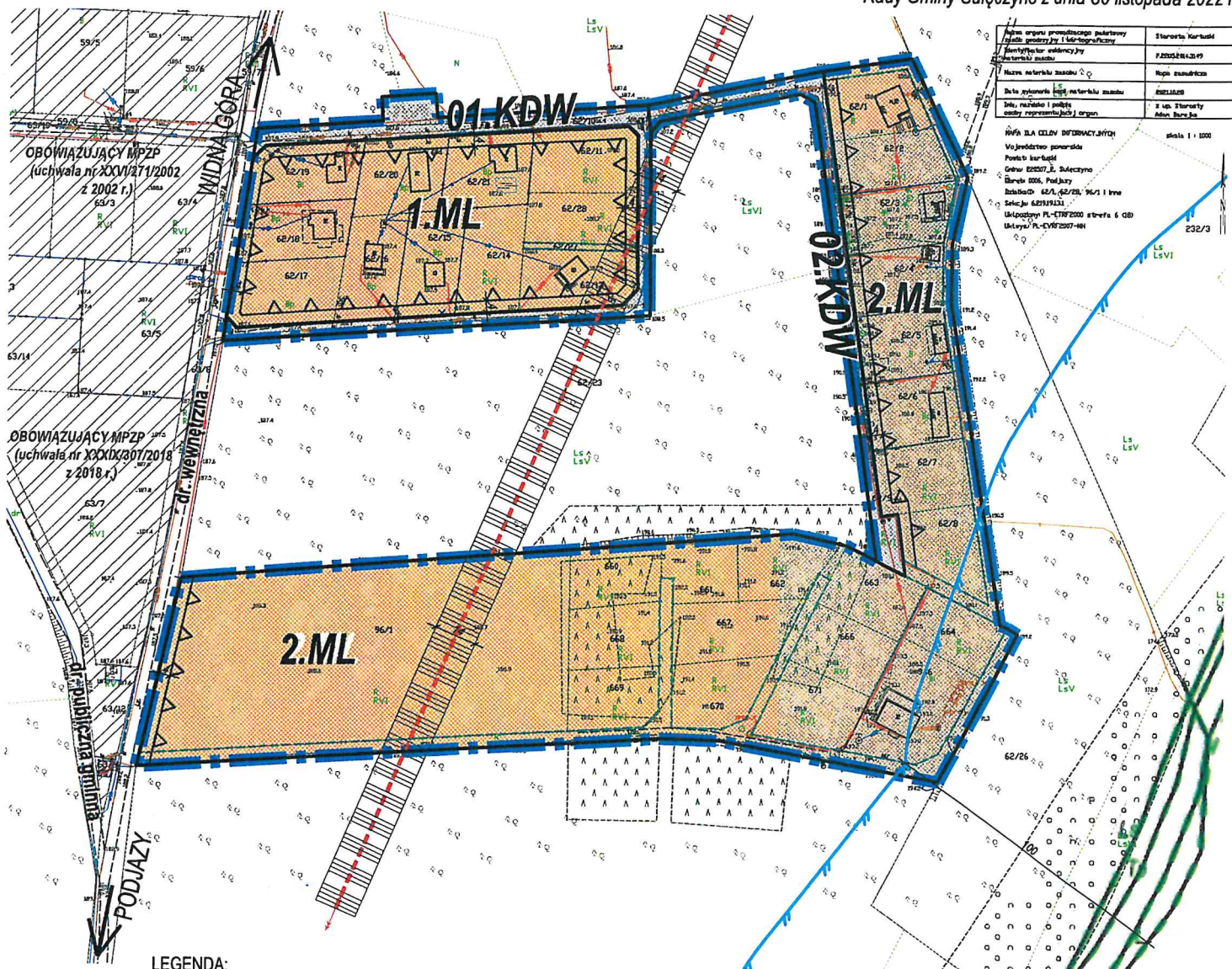
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PODJAZY, GMINA SUŁĘCZYNO

RYSUNEK PLANU

0 20 40 60 80 100m

SKALA 1:1000

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LII/335/2022
Rady Gminy Sułęczyno z dnia 30 listopada 2022 r.














Nazwa organu prowadzącego postępowanie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Starosta Karkuski
Identyfikator miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	P.2020.04.13.49
Nazwa nieruchomości	Najp. zasiedlona
Data powstania bieżącego materiału zmian	03.04.2022
Data wykonania i podpis osoby reprezentującej organ	5 lip. Starosta Adam Burdacki

WYKONANIE PRZEZ BIURO
Wojciech Górecki
Polskie Kartografie
Gdańsk 82207, Ł. Sułęczyno
ul. Żurka 006, Podjazy
NIP: 642919131
Ukończony PL-1110200 strona 6 GB
Ukryty: PL-CYB2022-041

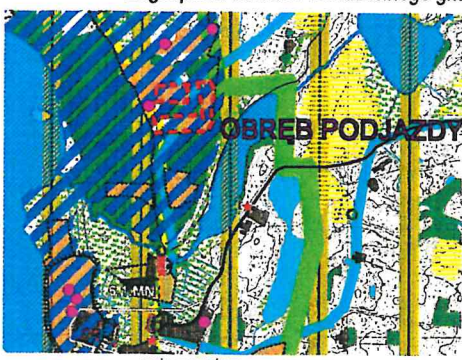
skala 1 : 1000











LEGENDA:

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM PLANU
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 1.ML**
 OZNACZENIE CYFROWO-LITEROWE IDENTYFIKUJĄCE TERENY WYDZIELONY LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI, W TYM:
 ML - TEREN ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
 KDW - TEREN KOMUNIKACYJNY, DROGA WEWNĘTRZNA

-  OBSZAR PLANU W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W GRANICACH GÓWDLIŃSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
-  GRANICA STREFY 100m OD LINII BRZEGOWEJ JEZIORA TRZEBOCIŃSKIEGO
-  ISTNIEJĄCE DOJAZDY I DOJĘCIA DO NIERUCHOMOŚCI
-  ISTNIEJĄCA LINIA ENERGETYCZNA NAPOWIETRZNA SN 15KV WRAZ Z PASEM OGRANICZEŃ SZEROKOŚCI 14m (Po 7m OD OSI LINII W OBE STRONNY)
-  TERENY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZUJĄ PLANY MIEJSCOWE

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Sułęczyno



-  STREFY FUNKCYJNE - PRZYSTĘPNOŚĆ
-  STREFY FUNKCYJNE - PRZYSTĘPNOŚĆ
-  OBSZAR WIELKOPOLSKIEGO DOŚWIĘDZALNI, W TYM:
obszary specjalnego przeznaczenia
obszary specjalnego przeznaczenia
-  STREFY OPRACOWANIA
-  STREFY OPRACOWANIA
-  STREFY OPRACOWANIA
-  STREFY OPRACOWANIA
-  STREFY OPRACOWANIA
-  STREFY OPRACOWANIA
-  STREFY OPRACOWANIA

PRZEWODNICZĄCY RADY
Kazimierz Gliniecki

DOM BIURO USŁUBNICZECHE KIELB-STANCIUK, JASECZKA-SKOŁIMOWSKA SP. z o.o.
ul. STANCIUKA 60A/101, 84-200 SUŁĘCZYNO
ul. ŚL. 80 82 83 84 - email: biuro@dom.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO PODJAZY, GMINA SUŁĘCZYNO

RYSUNEK PLANU

Skłany projektant: dr inż. Artur Jaseczka-Skołimowska
opracowanie techniczne: A. Jaseczka-Skołimowska
Opracowanie: mgr Artur Jaseczka

Data opracowania: MARZEC 2022 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LII/335/2022
Rady Gminy Sulęczyno
z dnia 30 listopada 2022 r.

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 Podjazzy, gmina Sulęczyno

r o z s t r z y g a c o następuje:

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 24.08.2022r. do 23.09.2022r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 7 października 2022r. zgłoszono jedną uwagę.

2. Uwaga złożona dnia 07.10.2022r. przez osobę fizyczną, zam. w Podjazach; dotyczyła sprzeciwu wobec określonego w projekcie planu miejscowego przeznaczenia terenu działek nr 62/1 i 62/2 w obrębie ewidencyjnym Podjazzy określonego jako teren zabudowy rekreacji indywidualnej i podtrzymania wcześniej złożonego wniosku o wskazanie w obrębie przedmiotowych nieruchomości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Wójt Gminy Sulęczyno rozstrzygnął złożoną uwagę do dnia 28 października 2022r. i postanowił jej nie uwzględnić w przedkładanym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, z uwagi na brak zgodności wnioskowanej funkcji terenu z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulęczyno.

4. Rada Gminy Sulęczyno potwierdza stanowisko Wójta Gminy Sulęczyno w sprawie rozpatrzenia uwagi i postanawia jej nie uwzględniać.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Gliniecki

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LII/335/2022
Rady Gminy Sulęczyno
z dnia 30 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 1634, z późn. zm.)

Rada Gminy Sulęczyno rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Podjazy, gmina Sulęczyno nie będzie wiązać się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, w tym sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Gliniecki

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LII/335/2022

Rady Gminy Sulęczyno

z dnia 30 listopada 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę oraz przekazane wraz z dokumentacją planistyczną na płycie CD i umieszczone w systemie informacji przestrzennej gminy Sulęczyno

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Gliniecki

UZASADNIENIE

do UCHWAŁA NR LII/335/2022 Rady Gminy Sulęcyno z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Podjazy, gmina Sulęcyno

1. Wstęp

Opracowaniem planu miejscowego objęty jest fragment obrębu geodezyjnego Podjazy, gmina Sulęcyno o powierzchni 3,40 ha, położony po wschodniej stronie drogi gminnej z Podjaz do Gowidlina. W obszarze opracowania oraz w najbliższym sąsiedztwie znajdują się tereny rekreacji indywidualnej, zespoły zabudowy letniskowej i tereny wydzielonych działek ewidencyjnych przygotowanych do inwestowania. Inwestycje prowadzone są głównie na podstawie planów miejscowych, przeznaczających teren pod zabudowę letniskową lub na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w sytuacji braku planu miejscowego.

Przedmiotem opracowania jest ustalenie przeznaczenia terenu celem umożliwienia rozwoju zabudowy rekreacji indywidualnej, w szczególności na nieruchomościach dotychczas niezabudowanych.

Rada Gminy Sulęcyno przystąpiła do opracowania planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru, zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; podjęła Uchwałę Nr XXXIX/242/2021 z dnia 30 września 2021 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Podjazy, gmina Sulęcyno.

Planowane przedsięwzięcie, nie jest sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęcyno, przyjętego w postaci ujednoliconej Uchwałą Nr XV/105/2019 Rady Gminy Sulęcyno z dnia 14 listopada 2019r. W Studium, które jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy i wskazującym ogólne kierunki zmian struktury przestrzennej gminy, obszar objęty opracowaniem wskazany jest jako teren położony w zasięgu obszaru możliwego, docelowego zainwestowania.

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

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone w §11-12 uchwały.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

Teren planu położony jest poza granicami stref ochrony konserwatorskiej i nie występują na jego obszarze obiekty zabytkowe wymagające ochrony. Nie uwzględniono także szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytu krajobrazowego, gdyż nie został on dotychczas sporządzony.

Plan zawiera szereg ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane są przede wszystkim z realizacją nowych obiektów budowlanych i zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, jakości jej wykonania oraz charakteru urządzonej zieleni towarzyszącej. Plan stwarza warunki prawne dla porządkowania i estetyzacji przestrzeni.

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

Plan miejscowy, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Gliniecki

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 nie stanowi gruntów rolnych ani leśnych

Obszar objęty planem położony jest w granicach Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; w zagospodarowaniu terenu 2.ML należy uwzględnić strefę 100m od linii brzegowej jeziora Trzebocińskiego, w obrębie której obowiązuje zasady lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z przepisami właściwej Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.

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 przekształcenie aktualnej pokrywy ziemi, nieodwracalne zmiany w szacie roślinnej spowodowane likwidacją aktualnie występujących zbiorowisk, co jednak jest normalnym elementem przekształceń terenu w wyniku procesów inwestycyjnych.

Przekształcenia i zmiany w pokrywie glebowej nie będą źródłem niekorzystnych oddziaływań także na obiekty chronione, gatunki i siedliska przyrodnicze, obszarów Natura 2000 oraz inne tereny objęte ochroną prawną.

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

Obszar opracowania nie znajduje się w granicach obszarów objętych ochroną konserwatorską, nie występują tu obiekty zabytkowe wymagające określenia zasad ochrony.

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.

Przeznaczenia terenu określone planem nie wymagają ustalenia 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

Teren planu w dużej mierze nie zmienia dotychczasowego sposobu użytkowania terenu – część terenu jest już wykorzystywana na cele rekreacji indywidualnej, takie też użytkowanie gruntów występuje w otoczeniu obszaru planu. Oprócz terenów wykorzystywanych na cele rekreacyjne znajdują się nieruchomości (działki nr 62/1 i 62/2) wykorzystywane do celów zamieszkania całorocznego. Jednak budynek tam usytuowany został wybudowany jako dom letniskowy, czyli obiekt rekreacji indywidualnej. Zgodnie z polityką przestrzenną gminy teren objęty planem to obszar możliwego docelowego zainwestowania, jako istniejąca zabudowa rekreacyjna, zatem przeznaczenie terenu musi być ustalone jako zabudowa rekreacji indywidualnej, co nie zakazuje całorocznego wykorzystania budynków, jeśli obiekt spełnia wymogi takiego sposobu użytkowania, a także umożliwi zameldowanie.

Wykorzystanie obszaru planu do realizacji planowanych inwestycji przyczyni się do uporządkowania zagospodarowania terenu, lepszego wykorzystania obszaru, umożliwi zainwestowanie działek dotychczas niezabudowanych.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Gliniecki

2.7. Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób prywatnych – osób fizycznych lub wchodzące w skład gospodarstw rolnych.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zmiana planu dotyczy zagadnień o zasięgu lokalnym.

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. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z określonymi sposobami zagospodarowania dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

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

Plan miejscowy, w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Uwzględnia zwłaszcza możliwości realizacji sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej zgodne z dotychczasowymi zamierzeniami inwestycyjnymi gminy.

Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

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

Wójt Gminy Sulęczyńno, 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.:

· dnia 5 listopada 2021r. Wójt Gminy Sulęczyńno ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy, w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz przesłał ogłoszenie sołtysowi wsi Podjazy, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w sołectwie, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu do 1 grudnia 2021r.; w wyznaczonym terminie wpłynęły wnioski od podmiotów prywatnych dotyczące ustalenia przeznaczenia terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, które nie mogły zostać uwzględnione w projekcie planu, gdyż nie są zgodne z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulęczyńno;

· projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24.08.2022r. do 23.09.2022r. w siedzibie Urzędu Gminy Sulęczyńno, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy przesłano ogłoszenie sołtysowi wsi Podjazy, 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 na 6 września 2022r. w siedzibie Urzędu Gminy Sulęczyńno o godz. 10.30, w dyskusji publicznej uczestniczyła jedna zainteresowana osoba, która zgłaszała wnioski dotyczące jej nieruchomości, na zgłoszone zapytania odpowiedzi udzielała projektantka projektu planu miejscowego oraz przedstawiciel Urzędu Gminy.

· w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu ustalono termin składania uwag – do dnia 7 października 2022r.; w terminie wyznaczonym przez Wójta Gminy Sulęczyńno każdy, kto kwestionuje

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Gliniecki

ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, może wnieść uwagi; uwagi mogą być składane na piśmie lub w postaci elektronicznej; w ww. terminie złożono jedną uwagę, która nie mogła zostać uwzględniona ze względu na brak zgodności wnioskowanej funkcji terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno.

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

Plan miejscowy, w §8 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

Do przedmiotowego planu wpłynęły wnioski właścicieli niektórych nieruchomości dotyczące ustalenia przeznaczenia terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W toku analizy wniosków ustalono, iż nie mogą one zostać uwzględnione w projekcie planu miejscowego, gdyż byłoby to sprzeczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulęczyno - teren objęty planem wskazywany jest w polityce przestrzennej gminy jako obszar możliwego docelowego zainwestowania, jako istniejąca zabudowa rekreacyjna, zatem przeznaczenie terenu musi być ustalone jako zabudowa rekreacji indywidualnej. Określone w planie przeznaczenie terenu jest kontynuacją sposobów użytkowania występujących w tym fragmencie obrębu ewidencyjnego Podjazzy; istniejące budynki zostały wybudowane jako budynki letniskowe, a sam fakt wykorzystywania ich do całorocznego zamieszkania, czy też zameldowanie w tych obiektach nie może stanowić podstawy do ustalenia przeznaczenia terenu innego niż wskazane jako kierunek przekształceń w dokumencie studium.

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych, w tym ustalenia planu nie zakazują dotychczasowego sposobu użytkowania nieruchomości i nie są z nim sprzeczne.

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

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone w § 11 i 12 uchwały.

Podstawowym celem planu jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego pod zabudowę rekreacji indywidualnej, jako kontynuacja tego sposobu zagospodarowania i zabudowy, zarówno w obszarze opracowania jak i w najbliższym sąsiedztwie obszaru opracowania. Realizacja ustaleń planu spowoduje wykorzystanie gruntów w sposób zgodny z dotychczasowym sposobem jego użytkowania i zgodny z uwarunkowaniami występującymi w tym rejonie gminy. Niektóre z nieruchomości wykorzystywane są jako budynki całorocznego zamieszkania, jednak nie zmienia to charakteru wykorzystania terenu jako całości. Ponadto taki kierunek zagospodarowania został wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulęczyno, a plan miejscowy musi być z nim zgodny.

W związku z tym, iż przedmiotowy plan miejscowy stanowi jedynie niewielki fragment gminy nie przewiduje terenów pod budownictwo mieszkaniowe; 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., z późniejszymi zmianami – aktualnie obowiązuje ujednolicona wersja dokumentu studium uwarunkowań i kierunków

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Gliniecki
Kazimierz Gliniecki

zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno, przyjęta Uchwałą Nr XV/105/2019 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 14 listopada 2019 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 w 2018 roku. 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 roku.

W bieżącej kadencji, rozpoczętej w październiku 2018 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” (maj 2022 r.) wykazała iż:

- nie będzie skutkowało koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów budowy infrastruktury technicznej,
- nie będzie wiązało się z koniecznością poniesienia kosztów urządzenia dróg gminnych,
- nie będzie skutkowało koniecznością poniesienia kosztów wykupu gruntu na cele publiczne,
- nie spowoduje konieczności realizacji roszczeń, o których mowa w art.36 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej i z podatku od czynności cywilnoprawnych,
- nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych,
- może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości,
- nie będzie wiązało się z możliwością pozyskania dochodów z opłaty adiacenckiej z tytułu budowy infrastruktury technicznej,
- może skutkować wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości,
- nie będzie wiązało się z koniecznością poniesienia kosztów podziałów geodezyjnych, ale może wiązać się z koniecznością poniesienia kosztów wycen nieruchomości.

Z analizy zbiorczego zestawienia prognozowanych skutków finansowych wynika, że uchwalenie planu może skutkować zarówno możliwością pozyskania dochodów (podatek od nieruchomości i od czynności cywilnoprawnych, opłaty adiacenckie z tytułu podziału), jak i koniecznością poniesienia kosztów (wycena nieruchomości).

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wójt Gminy Sulęczyno w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

-ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy oraz właściwego dla obszaru planu sołectwa i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,

-powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,

-rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania (nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych i prawnych),

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Gliniecki

- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko,
- uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu miejscowego,
- wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu i przeprowadził w trakcie jego trwania dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi,
- przeprowadził procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Gliniecki