

Projekt

z dnia 19 grudnia 2023 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY SULĘCZYNO**

PU 456/2023

z dnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Kłodno, 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 (j.t. Dz. U. 2023.40, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. 2023.977, z późn. zm.) oraz art. 66 ust 2, art. 67 ust 3, pkt 4 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą XLV/283/2022 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 31 marca 2022 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Kłodno, gmina Sulęczyno, **Rada Gminy Sulęczyno u c h w a l a c o n a s t ę p u j e:**

§ 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 2019r. wraz ze zmianą uchwaloną Uchwałą Nr LII/337/2022 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 30 listopada 2022 r.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 2,00 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;

8) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 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 cyfrowo-literowe identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczenie terenów, w tym:
 - a) ML – tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
 - b) KDD – teren komunikacji drogowej publicznej, droga dojazdowa,
 - c) KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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 § 10-12 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), 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 letniskowej lub 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. Cały obszar planu położony jest w granicach Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują przepisy właściwej Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego¹⁾ w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim; w granicach planu nie występują naturalne ciekły czy zbiorniki wodne, obszar planu jest położony w odległości większej niż 100m od linii brzegowej Jeziora Mausz, nie występują w obszarze planu zadrzewienia przydrożne, ani śródpolne.

§ 8. 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;

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

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.

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

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem transportowym zapewnia droga publiczna gminna nr 166034G relacji Sulęczyno (droga wojewódzka nr 228) – granica gminy.

2. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej (droga poza obszarem planu) lub dróg wewnętrznych wydzielonych w granicach opracowania planu (1.KR i 2.KR) 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 letniskowego lub 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.

§ 10. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem IML

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej;
- 2) sposoby zagospodarowania:

- a) lokalizacja budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej,
- b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej – gospodarczej i garaży,
- c) lokalizacja wiat rekreacyjnych i garażowych,
- d) lokalizacja dojeżdż i dojazdów oraz miejsc parkingowych,
- e) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy maksymalnie 30%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,7;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu, od strony terenów komunikacyjnych oraz od strony lasu;
- 5) przy lokalizacji zabudowy uwzględnić sąsiedztwo lasów, położonych poza granicami opracowania planu;
- 6) dopuszcza się scalenie działek; 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; minimalna powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy działek wydzielanych na powiększenie sąsiednich nieruchomości.

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:
 - a) nad główną bryłą budynku rekreacji indywidualnej dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35 stopni nie więcej niż 55stopni, 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 stopni,
 - c) dla wiat nie określa się geometrii dachu.

- 4) 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.

§ 11. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDD

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji publicznej drogowej drogi dojazdowej - teren poszerzenia pasa drogowego drogi gminnej;
- 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja dróg,
 - b) lokalizacja tras rowerowych, tras pieszo- rowerowych, chodników,
 - c) lokalizacja miejsc parkingowych,
 - d) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
 - e) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej,
 - f) lokalizacja przystanków transportu zbiorowego,
 - g) lokalizacja zjazdów.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość poszerzenia pasa drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, zgodnie z granicami własności oraz zgodnie z faktycznym zagospodarowaniem pasa drogowego;
- 2) dostępność terenów przyległych do drogi - bez ograniczeń;
- 3) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój pasa drogowego, bez wydzielania nawierzchni jezdni, chodnika, czy ścieżki rowerowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy.

§ 12. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami: 1KR, 2KR

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacyjny, droga wewnętrzna;
- 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja dróg,
 - b) lokalizacja tras rowerowych,
 - 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 Sulęczyno.

§ 14. 1. W granicach objętych niniejszym opracowaniem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XX/214/2001 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 29 sierpnia 2001 roku w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Borek, Kistowo, Żakowo, Kłodno, Podjazzy, Mściszewice, Węsiory, Zdunowice, Sulęczyno w gminie Sulęczyno.

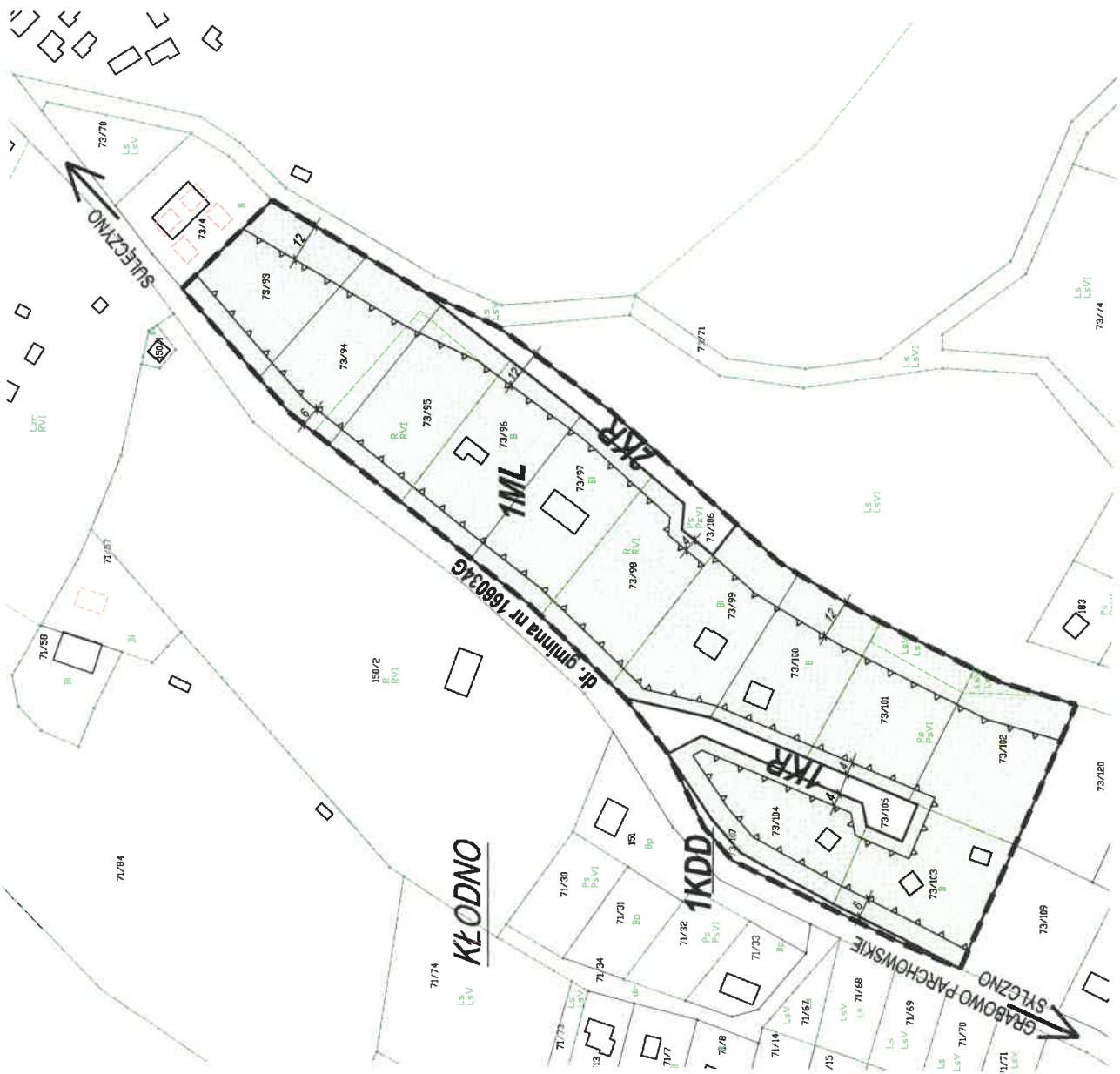
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO KŁODNO, GMINA SULĘCZYNO

SKALA 1:1000



RYSUNEK PLANU

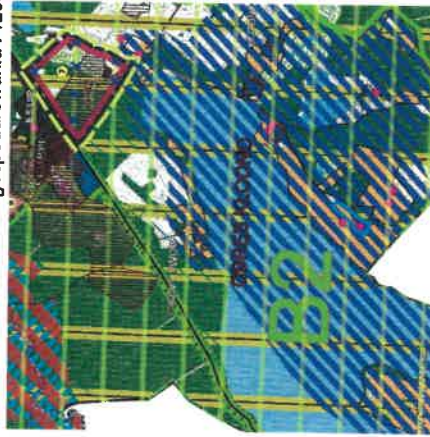
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
Rady Gminy Sulęczyno z dnia



LEGENDA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO OPACOWANIEM PLANU
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - OZNACZENIE CYFROWO-LITEROWE IDENTYFIKUJĄCE TERENY WYDZIELONE LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
 - 1ML**
 - 1KDD**
 - 2KR**
 - 1KRB**
- PRZEZNACZENIE TERENÓW, W TYM:
- ML - TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ
 - KDD - TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ, DROGA DOJAZDOWA
 - KR - TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- CAŁY OBSZAR PLANU POŁOŻONY W GOWIDLŃSKIM OBSZARZE CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

Wynys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Sulęczyno



- planowa granica obszaru planu zagospodarowania przestrzennego
- granice i sieci obszarów produkcyjnych i usług
- B** - STREPA INTENSYWNEJ REKREACJI POZYWNEJ
- B2** - Aktywne kąpiele: kąpiele
- B3** - OBSZARY MOŻLIWEGO DOCELOWEGO ZAMIESTOWANIA, W TYM:
 - B3.1 - tereny zabudowy rekreacyjnej
 - B3.2 - tereny rekreacji z rozróżnioną zabudową zagrodową
 - B3.3 - tereny rekreacji z rozróżnioną zabudową zagrodową
 - B3.4 - tereny rekreacji z rozróżnioną zabudową zagrodową
 - B3.5 - tereny rekreacji z rozróżnioną zabudową zagrodową
 - B3.6 - tereny rekreacji z rozróżnioną zabudową zagrodową
 - B3.7 - tereny rekreacji z rozróżnioną zabudową zagrodową
 - B3.8 - tereny rekreacji z rozróżnioną zabudową zagrodową
 - B3.9 - tereny rekreacji z rozróżnioną zabudową zagrodową
 - B3.10 - tereny rekreacji z rozróżnioną zabudową zagrodową
- B3.11** - tereny rekreacji z rozróżnioną zabudową zagrodową
- B3.12** - tereny rekreacji z rozróżnioną zabudową zagrodową
- B3.13** - tereny rekreacji z rozróżnioną zabudową zagrodową
- B3.14** - tereny rekreacji z rozróżnioną zabudową zagrodową
- B3.15** - tereny rekreacji z rozróżnioną zabudową zagrodową
- B3.16** - tereny rekreacji z rozróżnioną zabudową zagrodową
- B3.17** - tereny rekreacji z rozróżnioną zabudową zagrodową
- B3.18** - tereny rekreacji z rozróżnioną zabudową zagrodową
- B3.19** - tereny rekreacji z rozróżnioną zabudową zagrodową
- B3.20** - tereny rekreacji z rozróżnioną zabudową zagrodową

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Sulęczyno

z dnia.....2023 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 dla fragmentu obrębu geodezyjnego Kłodno, gmina Sulęczyno

r o z s t r z y g a c o następuje:

udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 06.11.2023r. do 04.12.2023r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 18 grudnia 2023 r. nie zgłoszono żadnych uwag do projektu planu.

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Sulęczyno

z dnia.....2023 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 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 1634, z późn. zm.)

Rada Gminy Sulęczyno rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Kłodno, 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 Gminy

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Sulęcyno

z dnia.....2023 r.

Dane przestrzenne

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przekazane wraz z dokumentacją planistyczną na płycie CD i umieszczone w systemie informacji przestrzennej gminy Sulęcyno.

Uzasadnienie

1. Wstęp

Opracowaniem planu miejscowego objęty jest fragment obrębu geodezyjnego Kłodno, gmina Sulęczyno o powierzchni 2,00 ha, położony po wschodniej stronie drogi gminnej z Sulęczyna do Grabowa Parchowskiego/Sylczna (poza granicami gminy Sulęczyno). W obszarze opracowania oraz w najbliższym sąsiedztwie znajdują się tereny rekreacji indywidualnej, zespoły zabudowy letniskowej i tereny wydzielonych działek ewidencyjnych przygotowanych do inwestowania na cele rekreacyjne.

Przedmiotem opracowania jest zmiana parametrów zagospodarowania, w szczególności w zakresie wyznaczonych linii zabudowy – dostosowanie do aktualnych potrzeb. Przeznaczenie terenu – zabudowa rekreacji indywidualnej (zabudowa letniskowa) pozostanie bez zmian.

Rada Gminy Sulęczyno przystąpiła do opracowania planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru, zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; podjęła Uchwałę XLV/283/2022 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 31 marca 2022 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Kłodno, gmina Sulęczyno. W granicach objętych niniejszym opracowaniem obowiązywał dotychczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XX/214/2001 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 29 sierpnia 2001 roku w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Borek, Kistowo, Żakowo, Kłodno, Podjazzy, Mściszewice, Węsiory, Zdunowice, Sulęczyno w gminie Sulęczyno, który zmieni się na przedmiotowym obszarze.

Planowane przedsięwzięcie, nie jest sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno, przyjętego w postaci ujednocionej Uchwałą Nr XV/105/2019 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 14 listopada 2019r. wraz ze zmianą uchwaloną Uchwałą Nr LII/337/2022 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 30 listopada 2022 r. W Studium, które jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy i wskazującym ogólne kierunki zmian struktury przestrzennej gminy, obszar objęty opracowaniem wskazany jest jako teren zabudowy rekreacyjnej, 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 §10-12 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 ustalenia służące ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane są przede wszystkim z realizacją nowych obiektów budowlanych i zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, jakości jej wykonania oraz charakteru urządzonej zieleni towarzyszącej. Plan stwarza warunki prawne dla porządkowania i estetyzacji przestrzeni.

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

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

Na obszarze opracowania nie występują wody powierzchniowe.

Analizowany obszar nie został włączony do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Obszar objęty planem nie jest położony w granicach systemu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

Teren objęty planem nie stanowi gruntów rolnych ani leśnych.

Obszar objęty planem położony jest w granicach Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; w granicach planu nie występują naturalne ciekły czy zbiorniki wodne, obszar planu jest położony w odległości większej niż 100m od linii brzegowej Jeziora Mausz, nie występują w obszarze planu zadrzewienia przydrożne, ani śródpolne.

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. Tym bardziej, że teren był już przeznaczony na cele zabudowy lotniskowej i procesy inwestycyjne trwają tu od wielu lat.

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.

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

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 oraz grunty komunalne.

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

·dnia 22.11.2022 r. Wójt Gminy Sulęczyno ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy, w lokalnej prasie (30.11.2022 r.), na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz przesłał ogłoszenie sołtysowi wsi Kłodno, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w sołectwie, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu do 21 grudnia 2022r.; w wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski od podmiotów prywatnych, jedynie przed wszczęciem procedury planistycznej zgłaszane były wnioski dotyczące zmiany linii zabudowy od lasu;

·projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 06.11.2023r. do 04.12.2023r. w siedzibie Urzędu Gminy Sulęczyno, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy przesłano ogłoszenie sołtysowi wsi Kłodno, 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 22.11.2023 r. w siedzibie Urzędu Gminy Sulęczyno o godz. 11.00, w dyskusji publicznej nie uczestniczyły zainteresowane osoby.

·w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu ustalono termin składania uwag – do dnia 18.12.2023 r.; w terminie wyznaczonym przez Wójta Gminy Sulęczyno każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, może wnieść uwagi; uwagi mogą być składane na piśmie lub w postaci elektronicznej; w ww. terminie nie złożono uwag.

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

Określone w planie przeznaczenie terenu jest kontynuacją sposobów użytkowania występujących w tym fragmencie obrębu ewidencyjnego Kłodno. Zmiana linii zabudowy od lasu pozwoli na lepsze wykorzystanie nieruchomości i większą swobodę lokalizacji zabudowy przy niezmienionym przeznaczeniu terenu. Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych.

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

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, a także poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone w § 10 - 12 uchwały.

Przedmiotem opracowania jest zmiana parametrów zagospodarowania, w szczególności w zakresie wyznaczonych linii zabudowy – dostosowanie do aktualnych potrzeb. Przeznaczenie terenu – zabudowa rekreacji indywidualnej (zabudowa letniskowa) pozostanie bez zmian. Teren opracowania jest już

częściowo zainwestowany i znajduje się w otoczeniu obszarów zabudowanych i zainwestowanych wykorzystywanych rekreacyjnie. Realizacja ustaleń planu spowoduje wykorzystanie gruntów w sposób zgodny z dotychczasowym sposobem jego użytkowania i zgodny z uwarunkowaniami występującymi w tym rejonie gminy, a także zgodnie z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości.

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

Wójt Gminy Sulęczyń w 2023 r. dokonał analizy o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rada Gminy Sulęczyń podjęła następnie uchwałę Nr LXIII/401/2023 z dnia 3 sierpnia 2023 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyń oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Fakt sporządzania niniejszej zmiany planu został uwzględniony w opracowanej analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” (czerwiec 2023 r) wykazała iż skutki uchwalenia planu będą neutralne dla budżetu gminy. Z analizy zbiorczego zestawienia prognozowanych skutków finansowych wynika, że uchwalenie planu nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów (nieprzewidywanych dotychczas), jak i koniecznością poniesienia kosztów.

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 Sulęczyń w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

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

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

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

-sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,

-uzyskał zgodę właściwych organów na odstąpienie od procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu dokumentu,

-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.

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.