

WERSJA – KONSULTACJE SPOŁECZNE

Uchwała Nr2026

Rady Gminy Sulęczyno

z dnia2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, 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 (Dz. U. 2025 poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 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) zmienionej dnia 4 kwietnia 2025r. (Dz. U. 2025 poz. 527)

oraz w związku z uchwałą Nr VI/27/2024 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 29 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, 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 ujednoliconej 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. oraz zmianą uchwaloną uchwałą nr LXX/457/2024 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 22 lutego 2024 r.
2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno, w granicach określonych na rysunku planu - załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej „planem”.
3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 28,803ha.

§ 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 realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określonych w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

- 4) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami

§ 4.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynek główny** - należy przez to rozumieć budynek lub budynki zawierające podstawowy program funkcjonalny określony w odniesieniu do przeznaczenia terenu, np. budynki usługowe, budynki mieszkalne itp.;
- 2) **głównej bryle budynku** – należy przez to rozumieć zasadniczą bryłę budynku stanowiącą min 70% 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;
- 3) **jaskrawej kolorystyce** – należy przez to rozumieć kolor materiałów budowlanych przejaskrawiony, połyskujący, o wysokiej intensywności barw oraz niebędący kolorem naturalnym – tradycyjnych materiałów budowlanych (tzn.: cegła ceramiczna, dachówka ceramiczna, tynk mineralny w odcieniach bieli, beży, kamień naturalny w partii cokołowej, drewno);
- 4) **zieleni towarzyszącej** – należy przez to rozumieć zieleń (drzewa i krzewy) w nowych nasadzeniach, w obrębie zagospodarowania działek budowlanych z gatunków rodzimych i zgodnych siedliskowo, występujących w regionie Kaszub Jeziornych.
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków i budowli rolniczych, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy drugorzędnych elementów budynku, takich jak: ganki, wiatrołapy, schody zewnętrzne, niezadaszone tarasy, pochylnie, rampy itp., ani podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu jak również obiektów rekreacyjnych (niebędących budynkami), wiat itp.;
- 6) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), wiatę garażową itp.;
- 7) **uciążliwości dla otoczenia** – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na środowisko, zjawisko wpływające ujemnie na stan środowiska, które utrudnia lub pogarsza komfort życia ludzi, np. hałas, drgania, promieniowanie, odory, pyły, gazy i inne zanieczyszczenie powietrza itp., jeżeli występuje w natężeniu przekraczającym określone normy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane towarzyszące zabudowie o podstawowej funkcji terenu, w tym w szczególności budynki i wiaty o charakterze gospodarczym, wiaty i altany rekreacyjne, garaże i wiaty garażowe.

§ 5.

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

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego;

- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linie zabudowy;
 - 4) oznaczenie liczbowo-literowe identyfikujące teren;
 - 5) przeznaczenie terenu:
 - a) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) MNS-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub teren usług,
 - c) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren usług,
 - d) U – teren usług,
 - e) G-MNW-U – teren górnictwa i wydobywania lub teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren usług,
 - f) ZN – teren zieleni naturalnej,
 - g) L – teren lasu,
 - h) KDL – teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej,
 - i) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - j) KP - teren komunikacji pieszo – rowerowej,
 - 6) naturalny zbiornik wodny do zachowania i ochrony;
 - 7) pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV o szerokości 14m (po 7m od oznaczonej na rysunku osi linii w obu kierunkach);
2. Na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu, wynikającymi z występowania obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) Gowidliński Obszar Chronionego Krajobrazu – cały obszar planu;
 - 2) Udokumentowane złoża kruszywa naturalnego (Sulęczyno III, Sulęczyno IX i Sulęczyno VI).
3. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

§ 6.

Zasady ogólne

1. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego lokalnego w zakresie infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach zagospodarowania terenu.
2. Ustalone w planie parametry zagospodarowania: maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz nadziemna intensywność zabudowy nie dotyczą działek wydzielanych wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej bądź jako dojścia, dojazdy, komunikacja wewnętrzna.
3. Podane w ustaleniach szczegółowych parametry dotyczące wysokości nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej, w szczególności infrastruktury telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej.

§ 7.

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 § od 13 do 22 poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym

w szczególności linii zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, udziału terenów biologicznie czynnych, intensywności zabudowy.

2. W granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi dopuszcza się sytuowanie urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym takich jak przyłącza, urządzenia instalacyjne, dojścia, dojazdy, przejazdy, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, a także lokalizację zieleni towarzyszącej, obiektów infrastruktury technicznej (w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp), urządzeń i obiektów związanych z retencją i odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych.
3. Plan dopuszcza stosowanie kondygnacji podziemnych.
4. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych (nasłupowych lub budynkowych) przy granicy działki.
5. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę i zainwestowanie ustala się obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej.
6. W zakresie rozwiązań materiałowych i kolorystycznych wykończenia elewacji i pokrycia dachowego budynków (dotyczy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MNW, MNS-U, MNW-U, U) ustala się:
 - 1) poziom posadowienia parteru względem terenu nie wyżej jak 0,6 m n.p.t. przy głównym wejściu do budynku;
 - 2) wykończenie elewacji budynków z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, okładzina kamienna (konstrukcje, wykończenie), kamień (fundamenty, budynki gospodarcze); dopuszcza się stosowanie materiałów wiernie imitujących materiały naturalne, np. materiały cegłopodobne, materiały drewnopodobne;
 - 3) dla tynku na elewacjach obowiązuje kolorystyka w odcieniach beżu, bieli i szarości;
 - 4) wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki w budynkach;
 - 5) stosowanie kolorystyki pokryć dachowych, ograniczonej do tonacji grafitów, szarości i czerni, dopuszcza się pokrycia wyłącznie matowe;
 - 6) ustala się wymóg harmonizowania budynków w ramach jednej działki lub terenu inwestycyjnego objętego jednym pozwoleniem, poprzez stosowanie ujednoliconej kolorystyki pokryć dachowych, rozwiązań materiałowych, geometrii dachów czy kolorystyki i wystroju elewacji.
7. Dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remonty i bieżącą konserwację oraz odbudowy z zachowaniem następujących zasad:
 - 1) dopuszcza się zachowanie gabarytów, wysokości, formy zabudowy;
 - 2) dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem parametrów i wskaźników jak dla nowej zabudowy;
 - 3) dopuszcza się stosowanie w części rozbudowywanej, przebudowywanej i nadbudowywanej dachu o geometrii i pokryciu jak w części istniejącej;
 - 4) w przypadku rozbiórki i odbudowy budynku obowiązują ustalone dla poszczególnych terenów linie zabudowy, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy.

§ 8.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

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

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub terenu usług oznaczonych symbolem MNW-U oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub terenu usług oznaczonych symbolem MNS-U ustala się dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z rodzajami terenów określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
3. Pozostałe tereny nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
4. Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i gatunków chronionych, dziko żyjących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych.
5. W granicach planu ustala się obowiązek zachowania istniejącego naturalnego zbiornika wodnego (oznaczonego na rysunku planu), pełniącego funkcję odbiornika wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowanych, zarówno znajdujących się w granicach planu, jak i w jego otoczeniu. Zbiornik ten należy traktować jako element systemu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi – jest on istotny dla zachowania bilansu wodnego oraz ochrony przed podtopieniami. Dopuszcza się działania utrzymaniowe i modernizacyjne, pod warunkiem niepogarszania jego zdolności retencyjnych oraz walorów przyrodniczych.
6. Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo – wodnych, zachowując spójność systemu całego obszaru, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.
7. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.
8. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych; w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejące urządzenia należy je zachować lub przebudować zachowując spójność systemu całego obszaru; dopuszcza się możliwość realizacji rowów melioracyjnych, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania nowych obiektów (w tym odwadniających drogi).
9. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
10. W ramach realizacji ustaleń planu dla dopuszczonego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu związanego z wydobywaniem kruszywa naturalnego:
 - 1) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które w maksymalnym stopniu przyczynią się do ograniczenia pylenia transportowanego kruszywa (osłony, obudowy, itp.);
 - 2) obowiązuje zabezpieczenie terenu eksploatacji przed zanieczyszczeniem wód podziemnych i gruntu;
 - 3) należy zabezpieczyć wyrobisko przed możliwością nielegalnego składowania odpadów, wylewania nieczystości oraz przed wtargnięciem zwierząt;
 - 4) podczas eksploatacji wyrobisk należy utrzymywać odpowiedni dla warunków naturalnych terenu kąt nachylenia skarp w celu zachowania ich stateczności i ograniczenia procesów erozyjnych, zabezpieczyć teren przed osuwaniem się mas ziemnych;
 - 5) dopuszczony kierunek rekultywacji terenów poeksploatacyjnych: leśny, leśno-wodny oraz w obszarze terenu o symbolu 1G-MNW-U - przeznaczenie dla zainwestowania mieszkaniowo – usługowego wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;

- 6) w celu ograniczenia skutków środowiskowo-krajobrazowych eksploatacji i zapewnienia efektywnej rekultywacji terenów poeksploatacyjnych rekultywację wyrobisk poeksploatacyjnych przeprowadzać sukcesywnie z postępowaniem prac górniczych;
- 7) masy ziemne lub skalne składowane lub przemieszczane w granicach obszaru eksploatacji nie stanowią odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki odpadami; wydobyta kopalina, która nie zostanie wywieziona z kopalni, w szczególności tzw. nadkład winna być wykorzystana do rekultywacji wyrobiska poeksploatacyjnego.

§ 9.

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

1. W granicach opracowania znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymienione w § 9 – wraz z zasadami ochrony.
2. 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.
3. W obszarze opracowania znajdują się udokumentowane złoża kopaliny:
 - 1) kruszywa naturalnego „Sulęczyno III” - złożę skreślone z bilansu zasobów, zniesiony obszar górniczy decyzją z dnia 16.04.2024r. oznaczone na rysunku planu jako złożę wyeksploatowane;
 - 2) kruszywa naturalnego „Sulęczyno VI (fragment)” kod złoża KN 19750 o powierzchni udokumentowanego złoża 2,6374ha – złożę rozpoznane szczegółowo;
 - 3) kruszywa naturalnego „Sulęczyno IX” – kod złoża KN 21353 o powierzchni udokumentowanego złoża 9 304 m² – złożę rozpoznane szczegółowo;
4. Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne, w tym: niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni ha za zgodą Marszałka Województwa, decyzja nr z dnia2026r.

§10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę lub rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
 - 2) ustala się docelowo włączenie zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych do istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
 - 3) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie gospodarki ściekami:

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)

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę lub rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy do obiektów budowlanych wraz z tłoczniami ścieków;
 - 2) docelowo ścieki komunalne odprowadzić do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków w Sulęczynie (oczyszczalnia poza obszarem planu);
 - 3) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej umożliwiającej włączenie zabudowy lub gdy realizacja sieci zbiorczej nie ma ekonomicznego uzasadnienia, dopuszcza się odprowadzanie ścieków komunalnych w sposób indywidualny, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z zastosowaniem systemów:
- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę lub rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej;
 - 2) ustala się wymóg zagospodarowania wód opadowych, roztopowych i gruntowych z terenów przeznaczonych pod zabudowę na własnej działce, ograniczając ilości wód odprowadzanych do odbiorników, poprzez: odprowadzenie wód opadowych do gruntu (dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu), stosowania nawierzchni półprzepuszczalnych, wtórnego wykorzystania wód deszczowych itp.;
 - 3) zanieczyszczone wody opadowe z terenów utwardzonych, należy przed odprowadzeniem do odbiornika podczyścić do stopnia wymaganego przepisami odrębnymi;
 - 4) zaleca się projektowanie zagospodarowania terenów w celu wydłużenia czasu odpływu i ograniczania wielkości odpływu wód opadowych z uwzględnieniem: systemów zbierania, oczyszczania i ponownego wykorzystania wody deszczowej, oraz infiltracji wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne i przepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie, wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny oraz przez wprowadzenie urządzeń ograniczających ilość odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji;
 - 5) zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu kanalizacji sanitarnej;
 - 6) dopuszcza się możliwość budowy zbiorników retencyjnych oraz rowów melioracyjnych, a także magazynowania wód opadowych w zbiornikach retencyjnych, w tym z przeznaczeniem na cele przeciwpożarowe.
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) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę lub rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
 - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych;
 - 3) przez obszar planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, dla której obowiązują pasy ochrony funkcyjnej związane z polem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w obu kierunkach); w obrębie pasa ochrony funkcyjnej obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

- dopuszcza się likwidację wskazanego na rysunku planu pasa ochrony funkcyjnej po przeniesieniu, skablowaniu lub likwidacji linii;
- 4) dopuszcza się realizację nowych linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym (w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę napowietrznej infrastruktury), a także likwidację lub skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.
 6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się remont, budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.
 7. Zaopatrzenie w gaz:
 - 1) dopuszcza się remont, 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, 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. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury w celu usunięcia ewentualnych kolizji z projektowanym zagospodarowaniem.
 11. Obowiązuje wymóg zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do istniejących i projektowanych sieci dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych.

§ 11.

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

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem transportowym zapewnia droga publiczna powiatowa nr 1913G – ul. Zagóry, przebiegająca we fragmencie w obszarze objętym opracowaniem planu oraz droga powiatowa nr 1912G - ul. Gowida, przebiegająca poza obszarem objętym planem, jednakże w jego bezpośrednim sąsiedztwie (fragment drogi powiatowej przylega do terenów objętych granicą planu miejscowego).
2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z istniejących i projektowanych dróg publicznych, dróg wewnętrznych, oraz dróg i dojazdów wydzielanych w poszczególnych terenach elementarnych.
3. Dopuszcza się lokalizowanie nowych, bezpośrednich zjazdów na działki budowlane, przy czym obsługę komunikacyjną, zjazdy do poszczególnych terenów objętych planem w sytuacji, gdy teren przylega do dróg różnych klas technicznych należy zapewnić w pierwszej kolejności za pośrednictwem drogi o najniższej klasie. Wyjątek stanowią sytuacje, gdy brak jest innej możliwości dojazdu lub nie jest uzasadnione lub możliwe wykorzystanie drogi niższej klasy (np. w sytuacji, gdy istniejąca zabudowa lub wysokościowe ukształtowanie terenu uniemożliwiają realizację zjazdu od strony istniejącej lub projektowanej, w tym nowo wydzielanej, drogi o niższej klasie).
4. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc do parkowania w zależności od przeznaczenia terenu:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (oznaczony w planie symbolem MNW):
 - a) 2 miejsca do parkowania na każdy wydzielony lokal mieszkalny, a dla usług wbudowanych min. 1 miejsce do parkowania na każdą usługę;

- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren usług (oznaczony w planie symbolem MNW-U) oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub teren usług (oznaczony w planie symbolem MNS-U):
 - a) 2 miejsca do parkowania na każdy wydzielony lokal mieszkalny, a dla usług wbudowanych min. 1 miejsce do parkowania na każdą usługę,
 - b) dla funkcji usługowej:
 - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla każdej usługi,
 - minimum jedno miejsce do parkowania na 4 zatrudnionych,
 - zakwaterowanie turystyczne: 1 miejsce do parkowania na każdy pokój lub obiekt do wynajęcia;
- 3) teren usług (oznaczony w planie symbolem U):
 - a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla każdej usługi,
 - b) minimum jedno miejsce do parkowania na 4 zatrudnionych,
 - c) zakwaterowanie turystyczne: 1 miejsce do parkowania na każdy pokój lub obiekt do wynajęcia;
- 4) pozostałe tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, niewymienione w pkt. 1-3, nie wymagają określenia minimalnych wskaźników miejsc do parkowania;
5. wymagane ustaleniami ust. 4 miejsca do parkowania należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją; wskaźnik obejmuje także garaż wbudowany/przybudowany oraz budowę garażu w ramach zabudowy gospodarczej/wiaty garażowej lokalizowanej na własnym terenie, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
6. Nie są miejscami do parkowania, w rozumieniu przepisów niniejszego paragrafu, publiczne lub ogólnodostępne miejsca do parkowania ani parkingi zlokalizowane w pasach drogowych ulic publicznych;
7. Miejsca do parkowania wyposażone w kartę parkingową w drogach publicznych wyznaczać w liczbie zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 12.

Stawka procentowa

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30 % dla terenów oznaczonych symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 1MNS-U, 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 1U;
- 2) 0% dla terenów niewymienionych w pkt 1 (tereny zieleni naturalnej, tereny komunikacyjne, tereny lasów).

§ 13.

Przeznaczenie terenów oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerami porządkowymi i symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie terenu – MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja budynków głównych – mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,
2. Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2 przy czym maksymalna dopuszczona powierzchnia zabudowy dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 170m², minimalna dopuszczona powierzchnia zabudowy dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 70m²;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,0,
 - b) maksymalna: 0,4;
 - 4) budynki główne lokalizować kalenicą główną równoległą do frontu terenu inwestycji;
 - 5) budynki główne lokalizować od frontu terenu inwestycji;
 - 6) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1200 m² (nie dotyczy działek istniejących w dniu uchwalenia planu lub wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej lub dojazdów).
3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) dla budynków głównych:
 - a) maksymalna wysokość – 9 m,
 - b) liczba kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - c) bryłę główną budynku kształtować na rzucie prostokąta,
 - d) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dachy dwuspadowe symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej nie mniej niż 30° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się doświetlenie poddaszy poprzez np. okna połaciowe, wystawki, lukarny itp., dla przykrycia elementów drugorzędnych w tym garaży dobudowanych, tarasów, wejść itp. dopuszcza się dach płaski lub jednospadowy bez określania jego kąta nachylenia;
 - 2) dla zabudowy towarzyszącej:
 - a) maksymalna wysokość – 6 m,
 - b) liczba kondygnacji – maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) geometria dachu: dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowej nie mniej niż 20° i nie więcej niż 45°;
 - 3) w zakresie wykończenia nowych budynków obowiązują ustalenia § 7 ust. 6;
 - 4) dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy obowiązują ustalenia § 7 ust. 7;
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:
- 1) tereny w zasięgu Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 9 ust. 2;
 - 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku o funkcji mieszkaniowej, nie ustala się maksymalnej liczby obiektów w zabudowie towarzyszącej;
 - 3) w terenach o symbolach 1MNW i 3MNW, wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m (po 7 m w każdą stronę od osi linii) – ustalenia dla pasa ochrony funkcyjnej zawarte w § 10 ust. 5 pkt.3.

§ 14.

Przeznaczenie terenów oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerami porządkowymi i symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie terenu – MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren usług;
 - 2) sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja budynków głównych – mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących – funkcja wiodąca,
 - b) lokalizacja budynków głównych – budynków o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej, bez określania proporcji powierzchni zabudowy między zabudową mieszkaniową a usługową,
 - c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,
 - d) dopuszcza się funkcje usługowe z zakresu handlu, handlu rzemieślniczego, gastronomii, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, kultury, rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług biurowych i administracji oraz innych usług nieuciążliwych dla sąsiedztwa;
 - 3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem wydobywania kopalin ze złoża metodą odkrywkową, wraz z niezbędnym zapleczem i urządzeniami,
 - b) lokalizacja pozostałych usług powodujących uciążliwość dla otoczenia,
 - c) w terenach dopuszcza się lokalizację jednego budynku o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej na terenie działki budowlanej, nie ustala się maksymalnej liczby budynków o funkcji usługowej, ani obiektów w zabudowie towarzyszącej.
2. Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25 przy czym:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego:
 - maksymalna dopuszczona powierzchnia zabudowy – 150m²,
 - minimalna dopuszczona powierzchnia zabudowy – 70m²,
 - b) dla budynku o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej:
 - maksymalna dopuszczona powierzchnia zabudowy – 200m²,
 - minimalna dopuszczona powierzchnia zabudowy – 70m²;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,0,
 - b) maksymalna: 0,5;
 - 7) budynki główne lokalizować kalenicą główną równolegle do frontu terenu inwestycji;
 - 8) budynki główne lokalizować od frontu terenu inwestycji;
 - 9) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m² (nie dotyczy działek istniejących w dniu uchwalenia planu lub wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi

nieruchomościami lub wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej lub dojeżdż i dojazdów).

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) dla budynków głównych:

- a) maksymalna wysokość – 9 m,
- b) liczba kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
- c) bryłę główną budynku kształtować na rzucie prostokąta,
- d) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dachy dwuspadowe symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej nie mniej niż 30° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się doświetlenie poddaszy poprzez np. okna połaciowe, wystawki, lukarny itp.;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

- a) maksymalna wysokość – 6 m,
- b) liczba kondygnacji – maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
- c) geometria dachu: dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowej nie mniej niż 20° i nie więcej niż 45°;

3) w zakresie wykończenia budynków obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

- 1) tereny w zasięgu Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 9 ust. 2,
- 2) w terenach o symbolach 1MNS-U, 2MNS-U i 5MNS-U, wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m (po 7 m w każdą stronę od osi linii) – ustalenia dla pasa ochrony funkcyjnej zawarte w § 10 ust. 5 pkt.3;
- 3) w terenie oznaczonym symbolem 3MNS-U zlokalizowane jest udokumentowane złoż kruszywa naturalnego „Sulęczyno IX”;
- 4) dopuszcza się lokalizację jednego budynku o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej na terenie działki budowlanej, nie ustala się maksymalnej liczby obiektów w zabudowie towarzyszącej.

§ 15.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem 1MNS-U

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – MNS-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub teren usług;
- 2) sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja budynków głównych – budynków o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej (zabudowa mieszkaniowa szeregowa z usługami ogólnodostępnymi w części parterowej budynków), bez określania proporcji powierzchni zabudowy między zabudową mieszkaniową a usługową,
 - b) lokalizacja budynków głównych – usługowych,
 - c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,
 - d) dopuszcza się funkcje usługowe z zakresu handlu, handlu rzemieślniczego, gastronomii, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, kultury, rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług biurowych i administracji oraz innych usług nieuciążliwych dla sąsiedztwa,

- 3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem wydobywania kopalin ze złoża metodą odkrywkową, wraz z niezbędnym zapleczem i urządzeniami,
 - b) lokalizacja pozostałych usług powodujących uciążliwość dla otoczenia.
2. Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,0,
 - b) maksymalna: 0,5;
 - 5) budynki główne lokalizować kalenicą główną równoległą do frontu terenu inwestycji;
 - 6) budynki główne lokalizować od frontu terenu inwestycji;
 - 7) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 900 m² (nie dotyczy działek istniejących w dniu uchwalenia planu lub wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej lub dojazdów).
3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) dla budynków głównych:
 - a) maksymalna wysokość – 10 m,
 - b) liczba kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - c) bryłę główną budynku kształtować na rzucie prostokąta,
 - d) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dachy dwuspadowe symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej nie mniej niż 30° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się doświetlenie poddaszy poprzez np. okna połaciowe, wystawki, lukarny itp.;
 - 2) dla zabudowy towarzyszącej:
 - a) maksymalna wysokość – 6 m,
 - b) liczba kondygnacji – maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) geometria dachu: dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowej nie mniej niż 20° i nie więcej niż 45°;
 - 3) w zakresie wykończenia budynków obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) teren w zasięgu Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 9 ust. 2;
 - 2) w terenie zlokalizowane jest udokumentowane złożo kruszywa naturalnego „Sulęczyno IX”.

§ 16.

Przeznaczenie terenów oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem 1U

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie terenu – U - teren usług;

- 2) sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja budynków głównych – usługowych,
 - b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,
 - c) dopuszcza się funkcje usługowe z zakresu handlu, handlu rzemieślniczego, gastronomii, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, kultury, rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług biurowych i administracji oraz innych usług nieuciążliwych dla sąsiedztwa.
2. Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,0,
 - b) maksymalna: 0,5;
 - 5) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m² (nie dotyczy działek istniejących w dniu uchwalenia planu lub wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej lub dojazdów).
3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) dla budynków głównych:
 - a) maksymalna wysokość – 10 m,
 - b) liczba kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - c) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dachy dwuspadowe symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej nie mniej niż 30° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się doświetlenie poddaszy poprzez np. okna połaciowe, wystawki, lukarny itp.;
 - 2) dla zabudowy towarzyszącej:
 - a) maksymalna wysokość – 7 m,
 - b) liczba kondygnacji – maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) geometria dachu: dachy dwuspadowe, jednospadowe lub płaskie;
 - 3) w zakresie wykończenia budynków obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy: tereny w zasięgu Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 9 ust. 2.

§ 17.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem 1G-MNW-U

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie terenu – G-MNW-U - teren górnictwa i wydobywania lub teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren usług
 - 2) sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) wydobywanie kruszywa naturalnego oraz lokalizacja niezbędnej infrastruktury technicznej, zaplecza socjalnego i administracyjnego, zgodnie z przepisami szczególnymi,

- b) po zakończeniu eksploatacji należy przeprowadzić rekultywację terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wyłącznie po zakończeniu eksploatacji kruszywa naturalnego oraz wykonaniu działań z nią związanych dopuszcza się:
 - lokalizację budynków głównych – mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących,
 - lokalizację budynków głównych – budynków o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej, bez określania proporcji powierzchni zabudowy między zabudową mieszkaniową a usługową, przy czym dopuszcza się funkcje usługowe z zakresu handlu, handlu rzemieślniczego, gastronomii, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, kultury, rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług biurowych i administracji oraz innych usług nieuciążliwych dla sąsiedztwa
 - lokalizację zabudowy towarzyszącej.
- 3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy:
- a) lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem wydobywania kopalin jako działania potencjalnie mogącego znacząco oddziaływać na środowisko, jedynie w przypadku stwierdzenia przez organ ochrony środowiska braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,
 - b) lokalizacja pozostałych usług powodujących uciążliwość dla otoczenia,
 - c) w terenach dopuszcza się lokalizację jednego budynku o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej na terenie działki budowlanej, nie ustala się maksymalnej liczby budynków o funkcji usługowej, ani obiektów w zabudowie towarzyszącej.
2. Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne dla wydobycia kruszywa naturalnego oraz obiektów i zagospodarowania z tym związanego:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 1% powierzchni działki;
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie dotyczy;
 - 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,
 - b) maksymalna – 0,01.
3. Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne dla dopuszczonego zagospodarowania po zakończeniu eksploatacji kruszywa naturalnego:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25 przy czym:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego:
 - maksymalna dopuszczona powierzchnia zabudowy – 150m²,
 - minimalna dopuszczona powierzchnia zabudowy – 70m²,
 - b) dla budynku o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej:
 - maksymalna dopuszczona powierzchnia zabudowy – 200m²,
 - minimalna dopuszczona powierzchnia zabudowy – 70m²;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,0,

- b) maksymalna: 0,5;
 - 10) budynki główne lokalizować kalenicą główną równolegle do frontu terenu inwestycji;
 - 11) budynki główne lokalizować od frontu terenu inwestycji;
 - 12) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m² (nie dotyczy działek istniejących w dniu uchwalenia planu lub wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej lub dojazdów).
4. Zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów związanych z eksploatacją kruszywa naturalnego:
- 1) maksymalna wysokość budynków zaplecza socjalnego i administracyjnego – 8,0 m, maksymalnie dwie kondygnacje naziemne,
 - 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami, a związanych z funkcją wydobywania – do 20 m n.p.t.,
 - 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych (towarzyszących) – 6,0 m, maksymalnie jedna kondygnacja naziemna,
 - 4) geometria dachów – dowolna.
5. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów dla dopuszczonych obiektów po zakończeniu eksploatacji kruszywa naturalnego :
- 1) dla budynków głównych:
 - a) maksymalna wysokość – 9 m,
 - b) liczba kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - c) bryłę główną budynku kształtować na rzucie prostokąta,
 - d) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dachy dwuspadowe symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej nie mniej niż 30° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się doświetlenie poddaszy poprzez np. okna połaciowe, wystawki, lukarny itp.;
 - 2) dla zabudowy towarzyszącej:
 - a) maksymalna wysokość – 6 m,
 - b) liczba kondygnacji – maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) geometria dachu: dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowej nie mniej niż 20° i nie więcej niż 45°;
 - 3) w zakresie wykończenia budynków obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:
- 1) Warunki przekształcenia terenu po zakończeniu eksploatacji kruszywa naturalnego:
 - a) należy zrehabilitować teren zgodnie z dokumentacją geologiczną oraz przepisami o ochronie środowiska,
 - b) wprowadzenie nowej zabudowy zgodnej z funkcją podstawową może nastąpić po zakończeniu wydobywania i rekultywacji terenu;
 - 2) tereny w zasięgu Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 9 ust. 2,
 - 3) w terenie zlokalizowane jest udokumentowane złożo kruszywa naturalnego „Sulęczyno IX”;

- 4) dopuszcza się lokalizację jednego budynku o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej na terenie działki budowlanej, nie ustala się maksymalnej liczby obiektów w zabudowie towarzyszącej.

§ 18.

Przeznaczenie terenów oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerami porządkowymi i symbolami 1ZN, 2ZN, 3ZN i 4ZN

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
 - 2) sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) zieleń naturalna,
 - b) ścieżki piesze, rowerowe, pieszo rowerowe wraz z niezbędnymi elementami zagospodarowania,
 - c) lokalizacja urządzeń lub sieci infrastruktury technicznej,
 - d) zakaz lokalizacji budynków.
2. Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9 powierzchni terenu;
3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) tereny w zasięgu Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 9 ust. 2;
 - 2) w terenach o symbolach 2ZN i 4ZN, wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m (po 7 m w każdą stronę od osi linii) – ustalenia dla pasa ochrony funkcyjnej zawarte w § 10 ust. 5 pkt.3;
 - 3) w terenie 2ZN jest zlokalizowany naturalny zbiornik wodny do zachowania i ochrony – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 8 ust. 5.

§ 19.

Przeznaczenie terenów oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerami porządkowymi i symbolami 1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L i 9L.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren lasu;
 - 2) sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) uprawy leśne,
 - b) lokalizacja dróg dojazdowych do gruntów leśnych,
 - c) lokalizacja obiektów wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej za wyjątkiem terenów o symbolach 1L, 2L i 3L.
 - d) lokalizacja zbiorników wodnych i cieków,
 - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (niewymagających zmiany przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne);
 - 3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji budynków.
2. Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) sytuowanie budowli zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.
3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) tereny w zasięgu Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 9 ust. 2;
 - 2) w terenach o symbolach 1L i 9L, wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m (po 7 m w każdą stronę od osi linii) – ustalenia dla pasa ochrony funkcyjnej zawarte w § 10 ust. 5 pkt.3;
 - 3) w terenie 1L (fragment) jest zlokalizowany naturalny zbiornik wodny do zachowania i ochrony – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 8 ust. 5.
 - 4) w terenach oznaczonych symbolami 6L i 8L zlokalizowane jest udokumentowane złożę kruszywa naturalnego „Sulęczyno VI” i „Sulęczyno IX”. Plan nie przewiduje wydobywania kruszywa naturalnego w tych obszarach.

§ 20.

Przeznaczenie terenów oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerami porządkowymi i symbolami 1KDL i 2KDL.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej;
 - 2) klasyfikacja techniczna: droga lokalna;
 - 3) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja dróg, tras rowerowych, tras pieszko- rowerowych, chodników,
 - b) lokalizacja miejsc parkingowych,
 - c) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
 - d) lokalizacja wiat przystankowych,
 - e) lokalizacja zieleni,
 - f) lokalizacja urządzeń lub sieci infrastruktury technicznej.
2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu – parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:
 - 1) szerokość pasa drogowego – w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się funkcjonowanie istniejących w dniu uchwalenia planu zjazdów, lokalizacja nowych zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) dla wiat przystankowych:
 - a) maksymalna wysokość – 4m,
 - b) geometria dachu – dachy dowolne.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) Teren o symbolu 2KDL stanowi poszerzenie drogi publicznej gminnej – ul. Gowina, przebiegającej wzdłuż granicy planu;

- 2) tereny w zasięgu Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 9 ust. 2;
- 3) w terenie o symbolu 1KDL, wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m (po 7 m w każdą stronę od osi linii) – ustalenia dla pasa ochrony funkcyjnej zawarte w § 10 ust. 5 pkt.3;
- 4) w terenach oznaczonych symbolami 6L i 8L zlokalizowane jest udokumentowane złożę kruszywa naturalnego „Sulęczyno VI” i „Sulęczyno IX”. Plan nie przewiduje wydobywania kruszywa naturalnego w tych obszarach.

§ 21.

Przeznaczenie terenów oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerami porządkowymi i symbolami 1KR, 2KR, 3KR

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) klasyfikacja techniczna: droga wewnętrzna;
 - 3) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja dróg, tras rowerowych, tras pieszo- rowerowych, chodników,
 - b) lokalizacja miejsc parkingowych,
 - c) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
 - d) lokalizacja zieleni,
 - e) lokalizacja urządzeń lub sieci infrastruktury technicznej.
2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu – parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:
 - 1) szerokość pasa drogowego – w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się łączenie ruchu kołowego, pieszego oraz rowerowego w ramach jednego pasa komunikacyjnego,
 - 3) dostępność komunikacyjna terenów przyległych do drogi bez ograniczeń.
3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) tereny w zasięgu Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 9 ust. 2;
 - 2) w terenach o symbolach 1KR i 3KR, wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m (po 7 m w każdą stronę od osi linii) – ustalenia dla pasa ochrony funkcyjnej zawarte w § 10 ust. 5 pkt.3;

§ 22.

Przeznaczenie terenów oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerami porządkowymi i symbolami 1KP, 2KP

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji pieszo rowerowej;
 - 2) klasyfikacja techniczna: ścieżka pieszo rowerowa;
 - 3) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- a) lokalizacja tras rowerowych, tras pieszo- rowerowych, tras pieszych, chodników, dopuszcza się ruch kołowy,
 - b) lokalizacja zieleni,
 - c) lokalizacja urządzeń lub sieci infrastruktury technicznej,
2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu – parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:
- 1) szerokość pasa drogowego – w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się łączenie ruchu pieszego oraz rowerowego w ramach jednego pasa komunikacyjnego,
 - 3) dostępność komunikacyjna terenów przyległych do ścieżki pieszo - rowerowej bez ograniczeń.
3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:
- 1) tereny w zasięgu Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 9 ust. 2;
 - 2) w obszarze terenu o symbolu 2KP zlokalizowane jest udokumentowane złożę kruszywa naturalnego „Sulęczyno VI”. Plan nie przewiduje wydobycia kruszywa naturalnego w tym obszarze.

§ 23.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sulęczyno.

§ 24.

1. W granicach objętych niniejszym opracowaniem traci moc:
- 1) Uchwała Nr XIV/98/2019 z dnia 2019-10-25 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulęczyno dla dz. nr 138/1, 138/2, 146/2, 147/3, 148 położonych w obrębie ewidencyjnym Sulęczyno, części dz. nr 71/22 położonej w obrębie ewidencyjnym Żakowo, gmina Sulęczyno (w części dotyczącej dz. Nr 138/2 i 146/2 w obrębie Sulęczyno);
 - 2) Uchwała Nr XXXIV/213/2021 z dnia 2021-05-26 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulęczyno obrębu Sulęczyno dotyczącego części działek nr 147/4, 147/3.
2. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
3. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy.

.....
Przewodniczący Rady Gminy

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno

1. Wstęp

Opracowaniem planu miejscowego objęty jest fragment wsi Sulęczyno w jej północno-wschodniej części u zbiegu dróg powiatowych – ul. Zagóry oraz ul. Gawina.

Celem sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie zasad zagospodarowania fragmentu miejscowości, w części otwartych terenów rolniczych, leśnych oraz terenów złóż kruszywa naturalnego, zgodnie z polityką przestrzenną gminy oraz uwarunkowaniami przyrodniczymi i funkcjonalnymi obszaru. Plan sporządzono w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, obejmując teren o łącznej powierzchni około 28,803 ha.

Plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno*, przyjętego uchwałą Nr XV/105/2019 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 14 listopada 2019 r., wraz z jego zmianami: uchwałą Nr LII/337/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. oraz uchwałą Nr LXX/457/2024 z dnia 22 lutego 2024 r.

Część terenu objętego opracowaniem planu (północno zachodni fragment terenu leśnego) jest usytuowany w obszarze, dla którego obowiązuje zmiana dokumentu studium z 2021r. Fragment ten leży w zasięgu terenu z dopuszczoną eksploatacją kruszywa naturalnego przy czym dopuszcza się w jego obszarze pozostawienie części obszarów w dotychczasowym leśnym przeznaczeniu co uczyniono w planie miejscowym. Pozostała część terenu objętego obszarem opracowania planu jest położona w obszarze zmiany studium z 2024r. – w zasięgu terenu oznaczonego na rysunku kierunków studium numerem 4. Dla tego obszaru studium ustala kierunek przeznaczenia terenu – zabudowa mieszkaniowo – usługowa oraz eksploatacja kopalin w obszarach udokumentowanych złóż kopalin z możliwością zabudowy mieszkaniowo – usługowej na terenach pokopalnianych. Studium generalnie dopuszcza budowę budynków w formie obiektów jednorodzinnych wolnostojących lub budynków usługowych o charakterze nieuciążliwym dla zabudowy mieszkaniowej. Przy zmianie sposobu użytkowania studium dopuszcza pozostawienie części obszaru w dotychczasowym przeznaczeniu leśnym lub rolniczym.

Sporządzenie planu umożliwi uporządkowanie i zrównoważone zagospodarowanie tego obszaru przy jednoczesnym zachowaniu jego walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Plan uwzględnia uwarunkowania wynikające z istniejącego zagospodarowania terenu, jak również potrzebę ochrony środowiska i retencji wód oraz potencjał rozwojowy gminy.

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 § 7 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 w § od 13 do 23 uchwały.

Ustalenia te zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

W południowo-zachodniej części obszaru objętego planem uwzględniono potencjał rozwojowy miejscowości, wyznaczając tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zlokalizowane w sąsiedztwie istniejącego zespołu takich budynków. W dalszej części, w kierunku zachodnim, ustalono nowe tereny inwestycyjne przeznaczone pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej o charakterze ekstensywnym. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek została określona na 1200–1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej oraz 2000 m² dla zabudowy usługowej. Działanie to ma na celu rozluźnienie

struktury zabudowy na obrzeżach miejscowości oraz dostosowanie jej do istniejących warunków przestrzennych i krajobrazowych.

W ramach planu wyznaczono podstawowy układ komunikacji wewnętrznej, zapewniający odpowiednią obsługę komunikacyjną nowo projektowanych terenów. Pozostawiono również liczne tereny zieleni, w tym zielen naturalną oraz kompleksy leśne. Zarówno strefy inwestycyjne, jak i zachowana zieleń uwzględniają ukształtowanie terenu – przykładowo, teren 3ZN został wyodrębniony w miejscu o znacznych spadkach, uniemożliwiających racjonalną lokalizację zabudowy.

W północno-zachodniej części planu utrzymano dotychczasowy sposób użytkowania terenów leśnych, mimo występowania w tym miejscu udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego. Na tym etapie nie dopuszczono możliwości wydobywania, co wynikało z licznych wniosków i sprzeciwu społecznego zgłaszanego w trakcie procedury planistycznej. Eksploatacja kruszywa w sąsiedztwie planowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej mogłaby prowadzić do konfliktów funkcjonalnych i pogorszenia warunków zamieszkania.

Teren 1MNS-U został wyznaczony u styku dwóch dróg powiatowych o znaczeniu ponadlokalnym. Przeznaczono go pod rozwój intensywniejszej zabudowy w formie budynków mieszkalnych szeregowych, z dopuszczeniem lokalizacji usług w parterach budynków. Obszar ten pełnić będzie w przyszłości funkcję lokalnego zaplecza usługowego dla nowego zespołu zabudowy.

Na terenach położonych na północ od 1MNS-U ustalono przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe. Ze względu na występujące tu złoża kruszywa naturalnego oraz konieczność ich eksploatacji, plan ustala w obszarze złoża oraz terenów przyległych teren o symbolu G-MNW-U, w których dopuszcza się eksploatację kruszywa oraz wyłącznie po jej zakończeniu lokalizację zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej. Z uwagi na niewielką skalę pokładów, działalność wydobywcza nie powinna generować znacznych uciążliwości dla otoczenia.

Wschodnia część obszaru planu, położona na wschód od ul. Gawina, zdominowana jest przez tereny zieleni naturalnej, w tym łąki, bagna, zadrzewienia oraz naturalne zbiorniki wodne i obszary podmokłe. Ukształtowanie terenu, charakteryzujące się znacznymi obniżeniami, sprzyja retencji wód opadowych. Obszar ten pełni istotną funkcję hydrologiczną w skali miejscowości. W związku z tym, jego szczególna rola została uwzględniona i odzwierciedlona w ustaleniach planu miejscowego poprzez wyznaczenie w tym obszarze stref zieleni naturalnej z zakazem zabudowy.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy, w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego a w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

Obszar opracowania planu miejscowego nie znajduje się w zasięgu żadnego krajobrazu priorytetowego, ustalonego w audycie krajobrazowym województwa pomorskiego. Teren objęty opracowaniem planu posiada kod krajobrazu 22-314.51-165 – typ krajobrazu – wiejski - z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola.

W celu uporządkowania przestrzeni dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz dla zabudowy mieszkaniowo usługowej generalnie wprowadzono w zapisach planu maksymalną oraz minimalną powierzchnię zabudowy – celem uniknięcia lokalizacji zbyt dużych lub zbyt małych budynków co wpłynęłoby negatywnie na ład przestrzenny kształtującego się zespołu. W gminie Sulęczyńno widoczny jest trend sytuowania niewielkich budynków na zgłoszenie o niedoprecyzowanej funkcji. Nie mniej jednak gabaryty tych budynków wskazują na funkcję rekreacji indywidualnej co negatywnie wpływa na przestrzeń kształtującą się zabudowy mieszkaniowej. Dopuszczenie w obszarze planu miejscowego mniejszym budynków, tym bardziej budynków sytuowanych na zgłoszenie (o powierzchni do 35m²) zaburzyłoby strukturę przestrzenną zespołu i bardzo negatywnie

wpłynęłoby na przestrzeń, która jest dobrem wspólnym. Nowy zespół zabudowy powinien tworzyć spójną przestrzenną całość a zapewni to między innymi ustalony przedział powierzchni zabudowy.

Ponadto w celu uporządkowania zabudowy w obszarze jej dopuszczenia ustalono kierunek równoległy usytuowania kalenicy głównej względem frontu działki oraz lokalizację budynku głównego od frontu działki. Ponadto ujednolicono kolorystykę elewacji oraz dachów planowanych budynków.

W centralnej części obszaru planu, u zbiegu dwóch dróg powiatowych, wyznaczono teren o zwiększonej intensywności zabudowy oraz podwyższonej dopuszczalnej wysokości budynków. Przewiduje się jego zagospodarowanie zabudową mieszkaniową jednorodzinną w formie szeregowej, z możliwością lokalizacji usług w parterze. Planowane usługi podstawowe, zlokalizowane w obrębie budynków, mają służyć zarówno okolicznym mieszkańcom, jak i całej społeczności miejscowości. Obszar ten powinien tworzyć lokalne centrum z przestrzeniami ogólnodostępnymi, integrującymi kształtujący się zespół urbanistyczny.

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.

Pozostawienie znacznych przestrzeni zieleni naturalnej również pozytywnie wpłynie na krajobraz w obszarze planu miejscowego i pozwoli zachować w dotychczasowym przeznaczeniu tereny znacznych wzniesień jak i obniżenia terenu niezbędne dla zachowania systemu melioracyjnego. Obszary te nie są korzystne dla lokalizowania zabudowy ale pozytywnie uzupełniają strukturę zabudowy.

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

Plan miejscowy, w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

Na terenie objętym opracowaniem znajduje się jeden naturalny zbiornik wodny, położony w obniżeniu terenu. Ze względu na jego istotne znaczenie hydrograficzne, został wskazany w ustaleniach planu jako element wymagający ochrony i zachowania. Zbiornik ten pełni kluczową rolę nie tylko dla obszaru objętego planem, lecz także dla terenów zabudowanych miejscowości Sulęczyno. Stanowi on naturalny element retencji wodnej.

W obszarze planu miejscowego występują nieliczne użytki leśne. Część z nich w ustaleniach planu miejscowego pozostaje w dotychczasowej funkcji leśnej. Grunty leśne usytuowane wewnątrz terenów mieszkaniowo – usługowych i usługowo – przemysłowych z wydobyciem kopaliny zmieniają przeznaczenie na cele nieleśne, zgodnie z ustaloną w planie funkcją. Dla gruntów tych uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne – pismo z dnia 2026r.

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

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

Cały obszar opracowania jest położony w granicach Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Dla tego obszaru obowiązują ograniczenia w zabudowie i zainwestowaniu wynikające z przepisów nadrzędnych. Z uwagi na fakt, iż strefa ta obejmuje zasięgiem jedynie tereny zieleni naturalnej oraz tereny komunikacyjne, nie wyznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy, gdyż w obszarach tych obowiązuje zakaz zabudowy. W związku z powyższym należy stwierdzić, że plan miejscowy uwzględnia wytyczne przepisów nadrzędnych dotyczących ochrony przyrody.

Na analizowanym obszarze nie stwierdzono dotychczas 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 dalsze 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.

W opracowywanym planie zakazano lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji związanych z wydobywaniem kruszywa naturalnego, ze względu na udokumentowane złoża surowca na tym obszarze.

Znaczna część terenów leśnych, na których występują złoża kruszywa, została pozostawiona w użytkowaniu leśnym, z ustaleniem docelowego przeznaczenia jako teren leśny, pomimo występowania złoża kruszywa naturalnego. Obecnie nie przewiduje się dopuszczenia w tym obszarze eksploatacji kruszywa.

Eksploatacja kruszywa została dopuszczona w terenie o symbolu G-MNW-U. Ze względu na ograniczoną skalę oraz niewielkie pokłady złoża, nie przewiduje się, aby wpłynęła ona w istotny sposób na kształtującą się strukturę nowego zespołu urbanistycznego.

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

Na terenie objętym planem nie występują obiekty i obszary zabytkowe w tym wpisane do rejestru zabytków oraz do ewidencji zabytków, nie występują obszary do objęcia strefą ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego ani strefą ochrony archeologicznej.

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.

W planie określono minimalne wskaźniki miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową z uwagi na występowanie funkcji usługowej, która wymaga tego typu ustaleń.

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

Wykorzystanie obszaru planu do realizacji planowanych inwestycji, zgodnie z trendami rozwojowymi tej części miejscowości Sulęczyno przyczyni się do lepszego wykorzystania obszaru i wzrostu wartości nieruchomości. Generalnie uchwalenie planu miejscowego będzie miało neutralny wpływ na finanse gminy.

2.7. Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów, w maksymalnie możliwy

sposób uwzględniając wydane decyzje administracyjne oraz dyspozycje studium gminy Sulęczyno.

W granicach obszaru objętego planem miejscowym znajdują się grunty należące zarówno do osób prywatnych, jak i do gminy Sulęczyno. W południowej części opracowania wyznaczono kilka dróg wewnętrznych, niezbędnych do zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej nowo kształtujących się zespołów zabudowy. Choć nie są to drogi publiczne, część terenów prywatnych została przeznaczona pod ich realizację w celu zapewnienia dostępu do wszystkich działek w obrębie planu.

Przeznaczenie fragmentów gruntów prywatnych na cele komunikacyjne, nawet jeśli dotyczą one dróg wewnętrznych, może wpłynąć na wykonywanie prawa własności. Właściciele nieruchomości, których działki zostały objęte funkcją drogową, mogą zostać pozbawieni możliwości swobodnego zagospodarowania tych terenów.

Nawet jeśli planowane drogi mają charakter wewnętrzny i nie są zaliczane do kategorii dróg publicznych, ich realizacja na terenach prywatnych może prowadzić do ograniczenia prawa własności i stanowić podstawę do ewentualnych roszczeń wobec gminy.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Plan miejscowy dotyczy zagadnień o zasięgu lokalnym.

Plan miejscowy nie dotyczy możliwości inwestycji celu publicznego o zasięgu ponadlokalnym. Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

W obszarze planu nie ustala się rozmieszczenia nowych inwestycji celu publicznego. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z określonymi sposobami zagospodarowania dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

W centralnej części obszaru opracowania planu, u zbiegu dwóch dróg powiatowych wyznaczono teren dla lokalizacji funkcji usługowo – mieszkalnych o zwiększonej intensywności z lokalizacją usług w parterach budynku. Dodatkowo w południowej części opracowania planu wydzielono teren z wyłącznym przeznaczeniem dla usług. Rozwiązanie to pozytywnie wpływa na interes publiczny poprzez zapewnienie mieszkańcom łatwego dostępu do podstawowych usług w bezpośrednim sąsiedztwie ich miejsc zamieszkania, co sprzyja codziennej wygodzie, ogranicza konieczność korzystania z transportu indywidualnego i poprawia jakość życia. Ponadto wyznaczenie centralnej, łatwo dostępnej przestrzeni o charakterze usługowo-mieszkalnym wspiera integrację społeczną, tworzy naturalne miejsce spotkań i buduje lokalną tożsamość nowo powstającej społeczności. Skupienie funkcji usługowych i ogólnodostępnych w jednym, dobrze skomunikowanym obszarze sprzyja również racjonalnemu wykorzystaniu infrastruktury technicznej i drogowej oraz realizacji zasad zrównoważonego rozwoju. W efekcie, działanie to wzmacnia ład przestrzenny i przyczynia się do tworzenia spójnej, funkcjonalnej i przyjaznej mieszkańcom struktury urbanistycznej.

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

Plan miejscowy, w § 10 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. Jako sposób tymczasowy plan dopuszcza do czasu wybudowania sieci realizację indywidualnych, szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe - szamb.

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 Sulęcyno, na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej sporządzania planu miejscowego, zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury.

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

Plan miejscowy, w §10 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Dla obszaru konieczna będzie rozbudowa sieci wodociągowej w celu zaopatrzenia w wodę pitną przed rozpoczęciem procesów inwestycyjnych.

2.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Generalnie teren zmienia przeznaczenie gruntów zgodnie z oczekiwaniami wnioskodawców lub nabytymi przez nich prawami w zakresie możliwości realizacji zabudowy.

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

Plan miejscowy, w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone w § od 13 do 23 uchwały.

Podstawowym celem planu jest prawne przygotowanie terenów w celu umożliwienia realizacji inwestycji z zakresu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo – usługowej oraz dopuszczenie wydobywania kruszywa naturalnego w terenie o symbolu G-MNW-U, przed jego zabudową i zainwestowaniem funkcjami mieszkalnymi i usługowymi. Ponadto plan miejscowy wyznaczając tereny zieleni naturalnej w obszarach niekorzystnych dla rozwoju zabudowy (obniżenie, tereny podmokłe jak i intensywne wzniesienia) tworzy odpowiednie otoczenie dla nowego zespołu zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej, podnosząc jego walory inwestycyjne i przestrzenne.

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

zmianą uchwaloną Uchwałą nr LXX/457/2024 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 22 lutego 2024 r. Szczegółowy opis dotyczący braku sprzeczności planu miejscowego z ustaleniami studium zawarty jest we wstępie uzasadnienia.

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 2022 roku. Plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Gmina Sulęczyno uchwaliła Uchwałę Nr LXIII/401/2023 z dnia 3 sierpnia 2023r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno:

- może wiązać się z koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów budowy infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej,
- nie będzie wiązało się z koniecznością poniesienia kosztów urządzenia dróg publicznych gminnych,
- może skutkować koniecznością dokonania wykupu gruntu na cele publiczne – na poszerzenie istniejących dróg gminnych,
- nie będzie skutkowało koniecznością realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłat planistycznych oraz z podatku od czynności cywilnoprawnych,
- może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości,
- może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłat adiacenckich z tytułu budowy infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej,
- może skutkować wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości,
- może skutkować koniecznością poniesienia kosztów podziałów geodezyjnych oraz kosztów wycen 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),
- uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie konsultacji społecznych, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag

dotyczących projektu planu miejscowego, możliwości udziału w spotkaniu otwartym oraz dyżurze projektanta,

- przyjmował uwagi,
- przeprowadził procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu dokumentu.

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.

ZAŁĄCZNIK Nr 1

do

Uchwały Nr2026

Rady Gminy Sulęczyno

z dnia2026 r.

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

RYSUNEK PLANU - w skali 1:1000

odrębna plansza

ZAŁĄCZNIK Nr 2

do

Uchwały Nr2026

Rady Gminy Sulęczyno

z dnia2026 r.

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

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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r o finansach publicznych (Dz. U. z 2025r. poz. 1483)

Rada Gminy Sulęczyno rozstrzyga, co następuje:

§1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) stanowią zadania własne gminy, z wyłączeniem zadań o których mowa w przepisach odrębnych.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, koniecznej do zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych ze znacznych areałów gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
3. W planie nie projektuje się nowych dróg publicznych.

§2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej służącej do obsługi nowych terenów inwestycyjnych;

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2.

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o drogach publicznych, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska, wraz z odpowiednimi rozporządzeniami.
2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno - technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, ze zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

§ 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wieloletniej prognozie finansowej.

§ 5.

Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2024r poz. 757), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo - kanalizacyjnego w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletni plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych lub przez budżet gminy.

.....
Przewodniczący Rady Gminy

ZAŁĄCZNIK Nr 3

do

Uchwały Nr2026

Rady Gminy Sulęczyno

z dnia2026 r.

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

Dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zapisane w postaci dokumentu elektronicznego) dostępne w Systemie Informacji Przestrzennej Gminy Sulęczyno oraz na dołączonej do dokumentacji prac planistycznych płycie CD.