UCHWAŁA NR XVIII/153/2016
RADY GMINY SULĘCZYNO

z dnia 13 czerwca 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno obejmującego działki nr 820/1, 820/2, 820/3, 820/4, 820/5, 820/6, 820/7, 820/8, 820/9, 820/10, 820/11, 820/12, 820/13, 820/14, 820/15

Na podstawie art.20, w związku z art.15, art.16 ust.1, art.17 oraz art.29 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2016 roku, poz.778) oraz art.18 ust.2 pkt.5, art.40 ust.1 ustawy z 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2016 roku, poz. 446)

Rada Gminy Sulęczyno uchwala, co następuje

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

1. W wyniku realizacji Uchwały Nr II/13/2014 z dnia 12 grudnia 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno obejmującego działki nr 820/1, 820/2, 820/3, 820/4, 820/5, 820/6, 820/7, 820/8, 820/9, 820/10, 820/11, 820/12, 820/13, 820/14, 820/15 po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulęczyno Uchwała Nr XXVI/213/2010 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 14 lipca 2010 roku uchwala się niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”.

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

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. **2,34 ha**.

§ 2.

1. Integralnymi częściami planu są:

1) ustalenia tekstowe zawarte w niniejszej uchwale;

2) załącznik nr 1 do niniejszej uchwały - rysunek planu w skali 1: 1000, zawierający ustalenia graficzne planu;

3) załącznik nr 2 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;

4) załącznik nr 3 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

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

1) kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) ochrony dóbr kultury współczesnej;

3) zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;

4) sposobów zagospodarowania terenów górniczych;

5) sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

6) sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych.

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

4. Ustalenia tekstowe planu określają:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 3;

2) zasady ochrony środowiska i przyrody - § 4;

3) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków - § 5;

4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych § 6;

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 7;

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, transportu oraz minimalną ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - § 8;

7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - § 9;

8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - § 10.

5. Ustalenia szczegółowe są zapisane w postaci kart terenów dla poszczególnych terenów (według ustalonego w planie przeznaczenia), wydzielonych liniami rozgraniczającymi od § 11 do § 13.

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

1) przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu;

3) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

4) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów.

7. Ustalenia szczegółowe dla terenów będących terenami komunikacyjnymi określają:

1) przeznaczenie terenów i sposoby zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;

2) parametry techniczne, wyposażenie, dostępność;

3) zasady kształtowania zabudowy.

8. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne stanowią ustalenia planu:

1) granica planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) oznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, gdzie liczba stanowi oznaczenie porządkowe terenu a litery oznaczają przeznaczenie terenu:

a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne planu

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 3.

1. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu, ustalone dla każdego z wydzielonych terenów w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.

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

3. Obowiązuje zakaz stosowania pełnych ogrodzeń oraz prefabrykowanych ogrodzeń żelbetowych i betonowych.

§ 4.

Zasady ochrony środowiska i przyrody

1. 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.

2. W granicach planu dla terenu 01.MN i 02.MN ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w rozumieniu przepisów Ustawy Prawo ochrony środowiska obowiązującej w dniu uchwalenia planu. Pozostałe tereny nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

3. Zasięg uciążliwości dla środowiska ewentualnie prowadzonej działalności usługowej powinien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor ma tytuł prawny a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

4. Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo-wodnych, zachowując spójność systemu całego obszaru, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

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

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

7. Istniejące i planowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć w ciepło z lokalnych niskoemisyjnych źródeł.

§ 5.

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków

W obszarze objętym planem nie występują obiekty chronione na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, nie występują żadne obiekty ani obszary wpisane do ewidencji zabytków.

§ 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

Cały obszar planu podlega ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody jako Gowidliński Obszar Chronionego Krajobrazu. Na obszarach chronionego krajobrazu obowiązują przepisy odrębne.

§ 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i remont urządzeń i sieci wodociągowej,

2) dopuszcza się dotychczasowy sposób zaopatrzenia istniejącej zabudowy w wodę,

3) nakazuje się włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych do sieci wodociągowej,

4) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

1) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i remont urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej,

2) dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzenia ścieków do zbiorników indywidualnych do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej,

3) ustala się obowiązek włączenia projektowanej zabudowy do sieci kanalizacji sanitarnej.

3. W zakresie elektroenergetyki:

1) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci wysokich i średnich napięć,

2) dopuszcza się lokalizację kablowych i napowietrznych linii niskich napięć oraz urządzeń infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i obiektów z nimi związanych,

4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w zależności od potrzeb, w tym sytuowanie obiektów i urządzeń na granicy działki budowlanej.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dróg, miejsc postojowych, i pozostałych powierzchni utwardzonych powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu,

3) wody opadowe i roztopowe z dachów zagospodarować na własnym terenie.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się zaopatrzenie zabudowy istniejącej i planowej w gaz z indywidualnych źródeł,

2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i remonty sieci gazowej i urządzeń z nią związanych.

6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej w obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i remonty urządzeń i sieci telekomunikacyjnej , w tym sieci szerokopasmowych ogólnodostępnych.

§ 8.

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

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogę lokalną relacji Sulęczyno - Lipusz.

2. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN): 1 miejsce postojowe na każdy budynek mieszkalny; nie jest wymagane wskazania miejsc dla parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3. Przez miejsce parkingowe rozumie się miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), wiatę.

§ 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Tymczasowa zabudowa i zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10.

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się 0% stawkę procentową (plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenie tych terenów i ich faktycznego sposobu użytkowania).

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe – karty terenów

§ 11.

Karta terenu 01. MN i 02.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **01.MN, 02.MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, lokalizacja usług w budynkach zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się parkingi indywidualne, garaże dla samochodów osobowych,

2) zakaz lokalizacji usług typu rzemiosło produkcyjne, stacje paliw, warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacji obsługi pojazdów i innych skutkujących uciążliwością (hałas, odory, całodobowe oświetlenie) dla funkcji mieszkaniowej,

3) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się lokalizację garażu na granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) dopuszcza się zagospodarowanie i zabudowę sąsiadujących działek budowlanych łącznie, w takim przypadku dopuszcza się lokalizację zabudowy na wspólnej granicy tych działek;

c) miejsca postojowe zgodnie z § 8 ust. 2;

d) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

e) lokalizacja dojść i dojazdów;

f) zieleń, ogrody przydomowe, mała architektura;

g) budynki gospodarcze związane z przeznaczeniem terenu.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony terenów komunikacyjnych zgodnie z rysunkiem planu,

2) powierzchnia zabudowy– nie więcej niż 20% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 70% działki;

4) intensywność zabudowy (wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej):

a) minimalna: 0;

b) maksymalna: 0,5.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przebiegu sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) dla budynków mieszkalnych:

a) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 20 m,

b) maksymalna wysokość 12 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

d) obowiązują dachy strome, dwu-, cztero- i wielospadowe o kątach nachylenia połaci od 20 do 51, dopuszcza się zadaszenie jednospadowe nad tarasami lub garażami dobudowanymi do budynków mieszkalnych o dowolnych kątach pochylenia połaci dachowych,

e) pokrycie dachu z dachówki lub blacho dachówki w odcieniach czerwieni, grafitu lub czerni,

f) dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn – dla lukarn dopuszcza się zadaszenie pulpitowe albo dwuspadowe,

2) dla budynków gospodarczych, garaży:

a) maksymalna szerokość elewacji frontowej 10m,

b) maksymalna wysokość 4 m,

c) obowiązują dachy strome, dwu-, cztero- i wielospadowe o kątach nachylenia połaci od 20 do 55, dopuszcza się zadaszenie jednospadowe o dowolnym kącie pochylenia połaci dachowych,

d) pokrycie dachu z dachówki lub blacho dachówki w odcieniach czerwieni, grafitu lub czerni;

3) dopuszcza się zachowanie geometrii dachów po przebudowie lub rozbudowie istniejących budynków,

4) w przypadku rozbiórki istniejących budynków i budowy nowych obowiązują zasady określone w ust.. 4 pkt 1) i 2).

5. Minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych 1200m^2.

§ 12.

Karta terenów KDW

1. Dla terenów oznaczonych jako: **001.KDW, 003.KDW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren komunikacyjny – droga wewnętrzna;

2) dopuszcza się następujące sposoby zagospodarowania i zabudowy terenu:

a) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,

c) lokalizacja dróg, tras rowerowych, tras pieszo- rowerowych, chodników.

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

1) szerokość dróg KDW w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu (zał. nr 1 do niniejszej uchwały);

2) dostępność terenów przyległych do drogi - bez ograniczeń,

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

§ 13.

Karta terenów KX

1. Dla terenów oznaczonych jako: **002.KX** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren komunikacyjny – ciąg pieszo - jezdny;

2) dopuszcza się następujące sposoby zagospodarowania i zabudowy terenu:

a) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,

c) lokalizacja tras rowerowych, tras pieszo- rowerowych, chodników.

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

1) szerokość dróg KX w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu (zał. nr 1 do niniejszej uchwały);

2) dostępność terenów przyległych – zakaz lokalizacji zjazdów z terenu do działek budowlanych,

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 14.

W granicach objętym niniejszym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą nr XXVI/272/2002 z dnia 21 sierpnia 2002 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragmenty obręby geodezyjnego Sulęczyno w gminie Sulęczyno.

§ 15.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sulęczyno.

§ 16.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Sulęczyno

KAZIMIERZ GLINIECKI

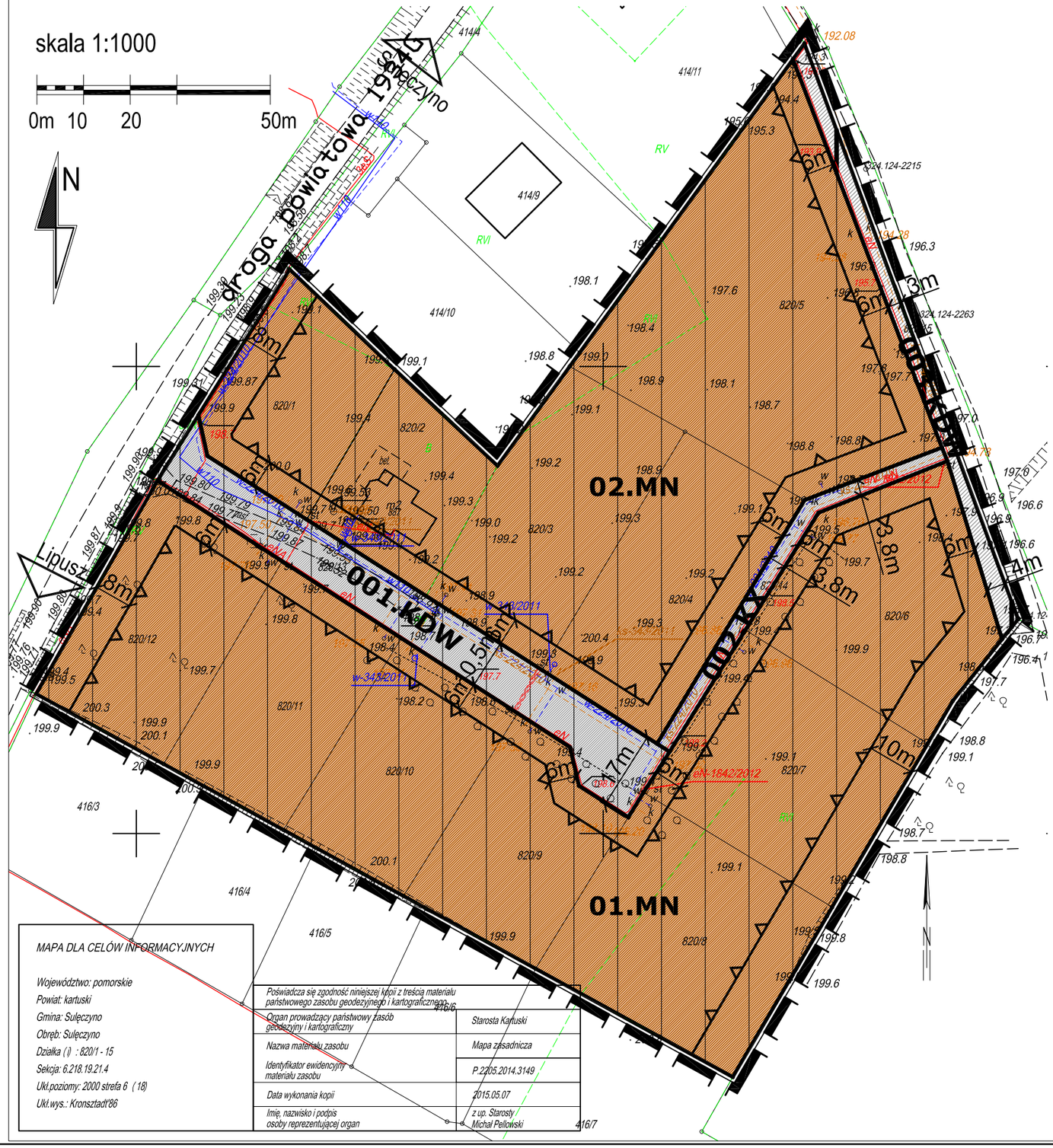
Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr XVIII/ 153/ 2016 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 13 czerwca 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno obejmującego działki nr 820/1, 820/2, 820/3, 820/4, 820/5, 820/6, 820/7, 820/8, 820/9, 820/10, 820/11, 820/12, 820/13, 820/14, 820/15

skala 1:1000

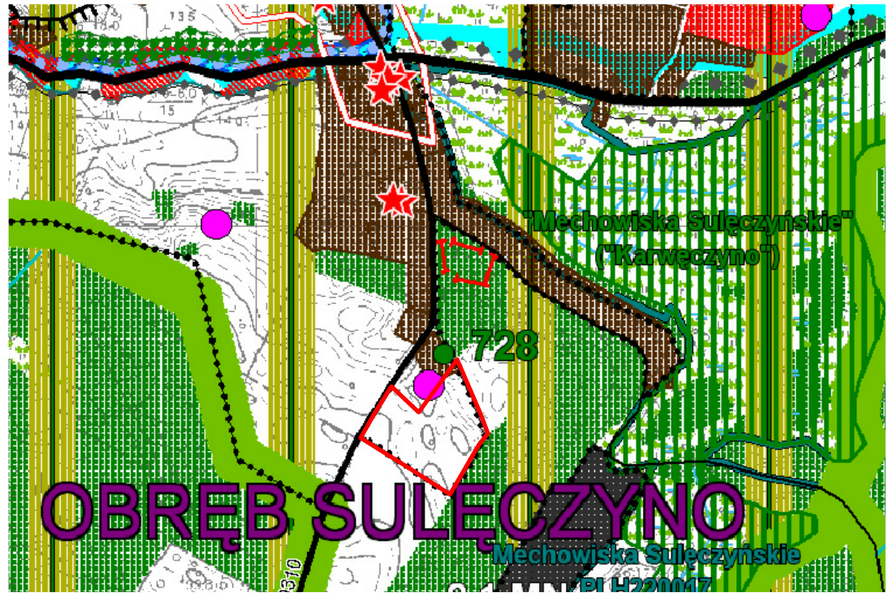
0m 10 20 50m

N



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagosporadowania Przestrzennego gminy Sulęczyno Uchwała Nr XXVI/213/2010 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 14 lipca 2010r.

skala 1: 10 000



Lokalizacja obszaru objętego planem

OZNACZENIA:

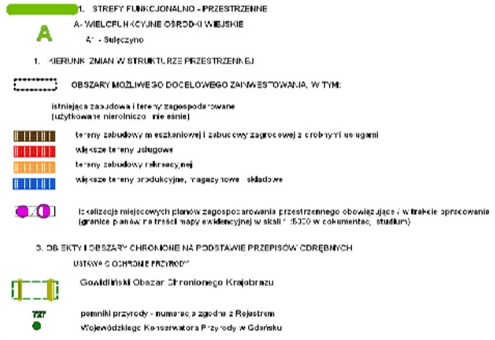
- granica planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagopodarowania
- 01.MN — oznaczenie identyfikujące teren w liniach rozgraniczających
- nieprzekraczalne linie zabudowy

Funkcje, przeznaczenie terenów:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny komunikacyjne
- KDW tereny dróg - droga wewnętrzna
- KX - ciąg pieszo - jezdny

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- Gowidliński Obszar Chronionego Krajobrazu



MAPA DLA CELÓW INFORMACYJNYCH

Województwo: pomorskie
Powiat: kartuski
Gmina: Sulęczyno
Obręb: Sulęczyno
Działka (i) : 820/1 - 15
Sekcja: 6.218.19.21.4
Ukł.poziomy: 2000 strefa 6 (18)
Ukł.wys.: Kronsztadt'86

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	*Starosta Kartuski*
Nazwa materiału zasobu	*Mapa zasadnicza*
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	*P.2205.2014.3149*
Data wykonania kopii	*2015.05.07*
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	*z up. Starosty Michał Pellowski*

Przedsiębiorstwo Projektowo - Realizacyjne "DOM" sp. z o.o.
ul. Kościuszki 34g 83-200 Starogard Gdański
tel. 0 58 56 220 57 fax 0 58 56 114 78
e-mail: pprdom@pprdom.pl www.pprdom.pl

Załącznik graficzny nr 1 do
Uchwały Nr XVIII/ 153 /2016 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 13 czerwca 2016 roku.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno obejmujący działki nr 820/1, 820/2, 820/3, 820/4, 820/5, 820/6, 820/7, 820/8, 820/9, 820/10, 820/11, 820/12, 820/13, 820/14, 820/15	Skala 1:1000
	Data opracowania: V. 2016 r.
Dyrektor pracowni:	mgr inż. arch. Maria Kielb - Stańczuk
Projektant główny:	mgr inż. arch. Barbara Zgórska

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVIII/153/2016

Rady Gminy Sulęczyno

z dnia 13 czerwca 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art.20, w związku z art.15, art.16 ust.1, art.17 oraz art.29 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 roku, poz.778) Rada Gminy Sulęczyno rozstrzyga, co następuje:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno obejmującego działki nr 820/1, 820/2, 820/3, 820/4, 820/5, 820/6, 820/7, 820/8, 820/9, 820/10, 820/11, 820/12, 820/13, 820/14, 820/15 był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Gminy Sulęczyno w dniach od 26.02.2016 roku do 21.03.2016 roku, dyskusja publiczna odbyła się w dniu 29 lutego 2016 roku.

2. Termin składania uwag wyznaczony był do 8 kwietnia 2016 roku.

3. Do projektu planu miejscowego nie złożono żadnej uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVIII/153/2016

Rady Gminy Sulęczyno

z dnia 13 czerwca 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 roku, poz.778), art.7 ust.1, pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 roku, poz. 446) i art.216 ust.2 pkt.1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 roku, poz.885 z późn. zm.), Rada Gminy Sulęczyno rozstrzyga, co następuje:

W granicach planu nie ustala się inwestycji z zakresu zadań własnych gminy.

Uzasadnienie

1. Wstęp

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu jest realizacją Uchwały Nr II/13/2014 z dnia 12 grudnia 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno obejmującego działki nr 820/1, 820/2, 820/3, 820/4, 820/5, 820/6, 820/7, 820/8, 820/9, 820/10, 820/11, 820/12, 820/13, 820/14, 820/15. Dotychczas obowiązujący plan miejscowy dla obszaru opracowania to plan miejscowy uchwalony w 2002 r. (Uchwała XXVI/272/2002 z dnia 21 sierpnia 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragmenty obręby geodezyjnego Sulęczyno w gminie Sulęczyno).

Celem opracowania jest zmiana ustaleń dotychczasowego planu dla fragmentów obszaru oraz sporządzenie jednolitego tekstu i rysunku, uwzględniającego zmiany. Wniosek o opracowanie zmiany miejscowego planu złożyli właściciele terenów w celu umożliwienie przeprowadzenia planowanych inwestycji z zakresu parametrów zabudowy dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulęczyno Uchwała Nr XXVI/213/2010 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 14 lipca 2010 r., określającego politykę przestrzenną gminy.

Opracowanie będące przedmiotem niniejszej uchwały precyzuje, uszczegóławia propozycje funkcjonalne wynikające ze Studium, uwzględnia także zalecane wskaźniki, zasady obsługi komunikacyjnej, transportowej i infrastrukturalnej a także zasady ochrony walorów środowiskowych, kulturowych i krajobrazowych obszaru opracowania. W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art.20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – przedkładany do uchwalenia plan miejscowy nie narusza ustaleń obowiązującego Studium gminy.

W granicach niniejszego planu traci moc obowiązujący planu dotychczasowy z 2002 r., zgodnie z art. 34 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

2.1.Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy w § 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego nie jest to obszar chroniony ze względu na zabytki. W ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów w § 11 - § 13 przedmiotowego planu znajdują się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zapewniające spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury. Podobnie jak w planie dotychczasowym z 2002 r. celem regulacji planu jest przede wszystkim uporządkowanie istniejącego zainwestowania, z uwzględnieniem przekształceń funkcjonalno-przestrzennych i wytyczenie zasad dla różnego rodzaju procesów inwestycyjnych, w tym dotyczących rozbudów, nadbudów czy nowych realizacji wpisujących się w ukształtowany fragment zwartej zabudowy. Stan istniejący zabudowy i ukształtowania terenu oraz dotychczasowe regulacje planistyczne w istotny sposób determinowały zakres możliwych do uwzględnienia korekt i zmian zapisów.

2.2.Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania poprzez odpowiednie zapisy w § 3 dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 4 zasady ochrony środowiska, przyrody. W § 11 - 13 przedmiotowego planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów.

Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa pomorskiego nie zostały dotychczas sporządzone, a ponadto uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu została podjęta przed dniem wejścia w życie tzw. ustawy krajobrazowej (tj. przed 11.09.2015 r.) zatem nie stosuje się jej przepisów, a regulacje dotychczasowe.

Ustalenia planu zgodne są z przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych form zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarach chronionego krajobrazu z uwagi na położenie w granicach Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

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

Plan miejscowy w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody, natomiast w ustaleniach szczegółowych w § 11-§ 13 przedmiotowego planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu ograniczające możliwości zabudowy terenu. W granicach planu nie przewiduje się docelowo użytkowania rolnego, nie występują lasy. Ustalenia planu zostały pozytywnie zaopiniowane i uzgodnione z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska w Gdańsku i Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny Kartuzach.

Plan ustala zaopatrzenie w wodę z sieci, reguluje kwestie odprowadzania ścieków sanitarnych (do sieci kanalizacji sanitarnej) oraz kwestie odprowadzania wód deszczowych (do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo do gruntu).

Szata roślinna samego terenie przewiduje się przeznaczenia terenów pod zieleń urządzoną – tereny zieleni urządzonej stanowić będą ogrody przydomowe.

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

Obszar objęty planem nie ma istotnego w skali gminy znaczenia w zakresie dziedzictwa kulturowego z uwagi na brak obiektów stanowiących chronione zasoby. W trakcie procedury uwzględniono wnioski konserwatora dotyczące regulacji planistycznych.

Na obszarze planu nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

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

Obszar objęty planem nie jest położony w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią bądź osuwania się mas ziemnych, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. Plan uwzględnia wymagania bezpieczeństwa ludności w zakresie zaopatrzenia w wodę w sytuacjach awaryjnych. W planie zachowano obowiązujące wg przepisów odrębnych odległości dla lokalizowania zabudowy od strony dróg publicznych.

W celu poprawy warunków ochrony zdrowia ustalono zasady dotyczące ochrony i kształtowania terenów zieleni towarzyszącej, wymóg włączenia zabudowy do sieci wodno-kanalizacyjnych. Plan ustala standardy akustyczne dla terenów związanych ze stałym pobytem ludzi (tereny mieszkaniowe jednorodzinne). Wymagania osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez odwołanie się do przepisów odrębnych.

Kompleksowa ocena oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu, w tym w zakresie wymagań ochrony zdrowia, jest przedmiotem prognozy, wykładanej do publicznego wglądu wraz z projektem miejscowego planu.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Uchwalenie planu pozwoli na efektywniejsze wykorzystanie walorów ekonomicznych terenu, dzięki umożliwieniu procesów inwestycyjnych zgodnie z wnioskami właścicieli nieruchomości. Przedstawiane przez właścicieli terenów koncepcje zabudowy wzięto pod uwagę w maksymalnie możliwym stopniu.

Potencjalne prognozowane korzyści wynikające z uchwalenia planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu. Ze względu na charakter dokonanych zmian w planie w stosunku do planu z 2002 r. nie przewiduje się istotnych skutków finansowych dla budżetu gminy na skutek jego uchwalenia..

2.7.Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów, w maksymalnie możliwy sposób uwzględniając złożone wnioski osób fizycznych. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób prywatnych a także grunty gminne (drogi). Plan przedkładany do uchwalenia nie ogranicza prawa własności poprzez wydzielenie

terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych. Uwzględniono korzystne dla właścicieli nieruchomości (polepszające warunki inwestowania) wnioski dotyczące np. parametrów zabudowy.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

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

Ponadto zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe bez uwag.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Celem opracowania planu jest umożliwienie efektywniejszego wykorzystania gruntów w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Plan zabezpiecza interes publiczny poprzez regulacje dotyczące sposobu obsługi transportowej i komunikacji pieszej (część dróg publicznych znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie, poza obszarem opracowania planu). Przede wszystkim jednak plan poprzez swoje zapisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania daje szanse na utrzymanie charakteru przestrzeni, podniesienie jej walorów.

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

Plan miejscowy w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Pplan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej. Uwzględnia się w szczególności potrzeby realizacji kanalizacji deszczowej oraz kanalizacji sanitarnej zgodne z dotychczasowymi zamierzeniami inwestycyjnymi gminy.

2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Sulęczyno na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, uczestniczenia w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz możliwość składania uwag. Po zawiadomieniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania planu złożono jeden wniosek osób fizycznych. Pisma z wnioskami złożyły także niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 26.02.2016 r. do 21.03.2016 r., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu i prognozy, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień 29.02.2016 r., oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 08.04.2016 r. W terminach wyznaczonych przez Wójta każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, mógł wnieść uwagi.

W wyznaczonym terminie do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag. Do projektu planu wniesiono korekty zgodnie z protokołem z dyskusji publicznej dotyczące wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną. Wójt Gminy Sulęczyno po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Rady przedłożył projekt planu miejscowego Radzie Gminy Sulęczyno do uchwalenia.

Rada Gminy Sulęczyno uchwaliła przedłożony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uchwałą Nr XVIII/153/2016 Rady Gminy Sulęczyno w dniu 13 czerwca 2016 roku wraz z załącznikami wynikającymi z przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Planu miejscowy w § 7 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 celów zaopatrzenia ludności. Obszar jest położony w zasięgu obsługi wodociągów gminnych. Istniejąca sieć zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody dla celów zaopatrzenia

ludności.

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

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Wnioski właściciel terenów mogły być uwzględnione z uwagi na zgodność ze wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonymi w obowiązującym Studium.

Podstawą dla rozwiązań projektowych był dotychczasowy plan z 2002 r., funkcjonujący dotychczas jako podstawa prawna wszelkich działań inwestycyjnych w obszarze.

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

Tereny przeznaczone dla sytuowania nowej zabudowy określone w planie są w znacznej mierze takie jak w dokumencie dotychczasowym z 2002 r., nieznacznej zmianie uległy parametry dla zabudowy dopuszczonej do realizacji. Plan wykorzystuje walory ekonomiczne i położenie w obszarze istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w terenach uzbrojonych inżynieryjnie, w obszarze dopuszczonego rozwoju zabudowy, z dostępem do dróg i dogodnym dostępem do usług.

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

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

Wójt Gminy Sulęczyno dokonał analizy o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z końcem kadencji we wrześniu 2014 roku. W bieżącej kadencji, rozpoczętej w październiku 2014 roku Wójt Gminy Sulęczyno nie dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o którym mowa w art. 32 ust.1. Ocena aktualności studium jest każdorazowo analizowana podczas posiedzeń Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, kiedy to GKUA jako organ doradczy Wójta stwierdza, że polityka przestrzenna oraz kierunki zagospodarowania przestrzennego określone w studium są aktualne i w bieżącej kadencji nie sformułowała rekomendacji do zmian dokumentu.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

„Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /…./" wykazała iż:

1) Uchwalenie planu nie będzie się wiązało z koniecznością ponoszenia kosztów budowy infrastruktury technicznej i urządzenia dróg gminnych.

2) Uchwalenie planu nie spowoduje kosztów wykupu gruntów ani wypłaty odszkodowań – nie wywoła skutków, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3) Uchwalenie planu nie będzie się wiązało ze wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości.

4) Uchwalenie planu nie spowoduje wpływów z podatku od czynności cywilnoprawnych.

5) Uchwalenie planu nie spowoduje dochodów z opłaty planistycznej – nie wywoła skutków, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6) Gmina nie odnotuje dochodów z opłat adiacenckich – nie będzie podstaw do naliczenia i pobrania opłat adiacenckich z tytułu uzbrojenia ani z tytułu podziału nieruchomości.

7) Realizacja ustaleń planu nie będzie się wiązała z koniecznością ponoszenia kosztów robót geodezyjnych i wycen nieruchomości.

W prognozie nie wykazano aby uchwalenie projektu planu niosło jakiekolwiek koszty realizacji zadań z zakresu zadań własnych gminy.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz.778) oraz procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,

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

- rozpatrzył wnioski do planu złożone przez osoby fizyczne i organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,

- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko oraz podał do publicznej wiadomości informację o prowadzeniu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko

- w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uwag nie wniesiono,

- uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,

- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,

- wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu (w dniach od 26.02.2016 r. do 21.03.2016 r.), przeprowadził w dniu 29.02.2016 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

- przyjmował uwagi do planu oraz do prognozy w terminie do dnia 08.04.2016 r., uwag do projektu planu nie wniesiono,

- przedłożył Radzie Gminy projekt planu do uchwalenia.

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